



bi_özet [gayrimenkul]

Gayrimenkul sektörünün özetini // www.biozetgayrimenkul.com

Sayı 8, Ağustos-Ekim 2019

Su Yalıtım Çözümleri:
Islak Mekânlarda Su Yalıtımı **4**

Aydınlatma:
Well-being ve İnsan Odaklı Aydınlatma **8**

Asansör ve Yürüyen Merdivenler:
Yürüyen Merdivenlerde ve Asansörlerde Çocukların Güvenliği **12**



BASF Türkiye Ofisi. Mimari: mimaristudio, 2017. Fotoğraf: Gürkan Akay

Tasarımda Fiziksel, Ruhsal ve Zihinsel “İyi Olma Hali”

mimaristudio kurucuları Ayça Akkaya Kul ve Önder Kul ile well-being odaklı tasarım konusunu konuştuk.

Son zamanlarda “well-being”, “well-ness” ve “biyofili” kavramlarını sıkça duyuyoruz. Bize bu kavramlardan ve bunların mimarlık ve tasarımdaki öneminden bahseder misiniz? Bir mimar olarak bu konulara ilginiz nasıl başladı? Öncelikle, bu 3 kavramın kısa tariflerini yapalım isterseniz. İnsanoğlu ilk varoluşundan bugüne kadar doğa ile sürekli içgüdüsel olarak bağlantı içinde olan bir varlıktır. Şehirleşme ile birlikte doğa ve insan arasındaki fiziksel bağ zayıflasa da, zihinsel irtibat isteği ve davranış doğası özünü korumaktadır. İşte biyofili (*biophilia*), insanoğlunun doğa ve tüm canlılar ile olan içgüdüsel bağlantısını, birlikteliğini ve ilişkisini ifade eder.

Wellness kavramı, insanın beden, zihin ve ruh birlikteliği ile sadece hastalıklardan korunarak sağlıklı olmasından öte, sürekli optimum seviyede sağlıklı olmasına, doğru bir yaşam için atılan adımlara ve seçilen yola verilen bir isimdir. Sürekli eğitim gerektiren bu kavram ile fiziksel, zihinsel ve duygusal sağlığımızı, sosyal, çevresel, ailevi, mesleki durumumuz ile bir arada ve dengede tutabiliriz.

Well-being ise *wellness* kavramından biraz daha farklı olarak “esenlik” olarak tariflenebilir. Bu “esenlik” kavramı, insanın hem fiziksel, hem de zihinsel ve ruhsal iyi olma halidir. Aslında mimari ve iç mimari içinde de *well-being* kavramı, biyofili ile bir arada ele alınır ve tasarım süreci içinde değerlendirilir. Zira “insan merkezli tasarım” olarak son yıllarda sıkça gündeme gelen ve tasarım süreci yanında ışık, ısı ve hava gibi teknik kategoriler içinde de irdelenen kavram ile biyofilik tasarım ve *well-being* konularına da kapı açılmaktadır. Tasarımın doğası gereği her zaman odağında insanoğlunun ihtiyaçları, beklentileri, sorunları, çözümleri yani kısacası insanın ta kendisi vardır. Ancak, bugüne kadar ortaya konulan çalışmaların, tamamlanan projelerin ne kadarı insanı gerçekten odağına alarak ortaya konulmuştur? Bu soru, tasarım camiası içinde uzun tartışmalara açıktır ve biz de bunun tartışılması için iki yıla yakın bir süredir insan merkezli tasarım, biyofilik tasarım ve *well-being* kavramlarını araştırıyor, projelerimizi bu temelde ele alıyor ve farklı mecralarda anlatıyoruz.

Bir süre Yeşil Bina sertifikaları oldukça gündemdeydi. Mimarlar ve işverenler yapıların bu standartlara uygun olması için birçok kurala uymak zorunda. Well-being odaklı tasarım için de “WELL Building Standards” (WELL Bina Standartları) adı altında bir uygulama mevcut. Bu standartlar hakkında ne düşünüyorsunuz?

Haklısınız, ülkemizde ve tüm dünyada uzun süredir birçok proje enerji verimliliği ve sürdürülebilirlik konularına odaklı olarak geliştiriliyor. İlk olarak BREEAM ile başlayan ülkesel ölçekteki sertifika programları, şu an farklı ülkelerin kendi belirlediği standartlar çerçevesinde devam etmekte. Bu, oldukça pozitif ve yaygın bir yaklaşım diyebiliriz. Yeşil bina danışmanları liderliğinde yürütülen bu projelerin sayısı sadece mimari projelerde değil, iç mimari projelerde de gün geçtikçe artmakta. Böylece yeşil bina sertifikalı bir bina içinde yer alan bağımsız birimler de aynı kimliğe sahip olmak adına, benzer hassasiyetlerle adımlar atmakta.

[//devamı, sayfa 10’da.

Bireyden Kuruma “Well-Being”

Kurumları da bireyler gibi beden, ruh ve zihinden oluşan bir mekanizma olarak düşünen ve bu mekanizmayı kurum kültürüne dahil eden kurumsal bütüncül sağlık/esenlik yaklaşımını Deniz Başşibüyük ile konuştuk.

İnsan kaynakları ve yönetim danışmanlığı alanında başlayan, Türkiye’den Kanada’ya uzanan kariyerinize “kurumsal well-being”i geliştirmeye yönelik “Project Perfectum” projeniz ile devam ediyorsunuz. Bize “kurumsal well-being” kavramından ve bu projenin nasıl ortaya çıktığından bahseder misiniz?

Project Perfectum, Capella&Auriga’nın 1993’ten bu yana başarıyla sürdürdüğü insan kaynakları çözüm ortaklığı hizmetlerine; yılların birikimini yansıtarak eklediği bir hizmettir. Öncelikle Project Perfectum’u; insan kaynağını zihin, beden ve ruhtan oluşan bütüncül bir zihniyetle değerlendirebilmeyi ve bu yönde iyileştirerek daha güçlü bir kurumsal kültür oluşturmayı hedefleyen bir hizmet olarak tanımlayabiliriz. Kısaca, bu çalışma süregelen kurumsal yapılarda insan kaynağına pozitif katma değer sağlama kaygımızın güncel bir uzantısıdır.

Kurumsal *well-being*’in (*corporate well-being*) ne olduğuna dair sorunuzu tümdengelim yöntemiyle yanıtlamak isterim. Büyük resimdeki *well-being* (esenlik/bütüncül sağlık) anlayışından bahsederek, özele ulaşmak isterim. Nasıl ki dünyanın varlığını sağlıklı sürdürülebilmesi için, ekonomi odaklı düşünceye, sosyoloji ve ekoloji odaklı düşünceyi de eklemek gerekiyorsa, ülkeler için de durum aynıdır: Ülkeler varlığını koruyabilmeyi ve geliştirebilmeyi bu muhteşem üçlünün (ekonomi, ekoloji ve sosyoloji) bütüncül bir anlayışla, bir arada ve sağlıklı bir şekilde fonksiyon gösterebilmesine borçludur. Kurumlarda da durum farklı değildir. Çalışanlarının bütüncül sağlığına önem veren şirket, bu üçlü dengeyi daha faydalı şekilde kurgulayabilecektir. Daha da özele inerek bireysel ölçekte bakarsak burada da durum aynıdır. Bir birey ancak ruh-beden-zihin üçlüsü uyumlu ve sağlıklı fonksiyon gösterirse bütünüyle sağlıklı olabilir. Özetle kurum ölçümlemini, hedeflerini ve kaygılarını sadece maddi değerlere bağlayamaz; çünkü sürdürülebilirlik kurumun tüm bileşenlerine ve özellikle de insan kaynağına daha derin bir ilgi gerektirmektedir.

Project Perfectum sadece Capella&Auriga’nın başarılı geçmişinin sürekliliği için yaratılmış bir çalışma değildir. Aynı zamanda içinde bulunduğumuz topluma pozitif katkıda bulunabilmeyi hedefleyen bir sosyal sorumluluk duygusuyla oluşmuştur. Aşağıdaki soruları kendimize sormaya devam ederken, ortaya çıkan çözümdür Project Perfectum:

1. Müşterilerimize daha fazla katma değer nasıl sağlayabiliriz?
2. Hizmetlerimizi daha fazla nasıl geliştirebilir ve iyileştirebiliriz?
3. Hizmetlerimizi, sosyal farkındalık ve sorumluluk anlayışına nasıl daha fazla taşıyabiliriz?
4. Var olan insan kaynağı uygulamalarına yenilikçi ve devrimci yaklaşarak sektöre nasıl katkıda bulunabiliriz?

Peki, “Project Perfectum” bu sorulara nasıl bir ekleple ve yöntemle cevap veriyor? 6 aylık ya da 1 yıllık paketlerle çalışılıyor. İlk etapta öncelikle çalışılan kurumun beden-ruh-zihin dengesi inceleniyor ve raporlanıyor. Her birey gibi, her kurumun da farklı oluşu nedeniyle butik yürütülmesi gereken bir çalışma olduğunu vurgulayabiliriz. İlk etaptan sonra belirlenen çözüm önerileri çalışılan kuruma iletiliyor. Bu çözüm önerilerinin içinde mevcut insan kaynağını iyileştirme, kurumsal kültürü oluşturma ya da destekleme amaçlı çalışmalar yer alır. Her kurum için bu çalışmaların kapsamı farklı olacaktır. İçeriğinde *well-being* ve/veya iş odaklı eğitimler, mentorlerle görüşmeler, ofis ergonomisi önerileri, spor ve sanata dair aktivite planlarının yanı sıra bu çalışmaların performans değerlendirmelerine nasıl entegre edileceğine dair öneriler de yer alabilir.

Özgürlük, güven, ait olma, başarı duygusu, amaç ve statü işyerinde çalışanın ihtiyaç duyduğu kavramların başında gelir. Bunları sağlayabilmek ise günümüz iş dünyasında, alışılmış metotlara ek bazı yöntemlerle insana yatırım yapmaktan geçer. [//devamı, sayfa 9’da.

Emlak Soruşturması



Adana’nın “Jansen Bölgesi”, tarihsel çerçevesi ve emlak danışmanlarının yorumları eşliğinde ele alınıyor.

2

Yapı Malzemelerinde “Well-Being”

BMS, PETRA The Flooring Co., Technogym ve Vitra, ürün tasarımında well-being (esenlik) yaklaşımını anlatıyor.

6-7

Hasta Eden Binalara Dikkat



TÜSAD Başkanı Prof. Dr. Arzu Mirici, “akıllı bina” ve “hasta bina” gibi son yıllarda hayatımıza giren kavramları hatırlatarak, toplum sağlığı açısından konunun önemini vurguluyor.

11

Köşe Yazarları

Vergi, tüketici hakları, gayrimenkul değerlendirme, güvenlik, sağlık, mimarlık konularında uzmanlardan köşe yazıları

Yapı Ürünleri

Tasarım ödüllü ve yenilikçi yapı ürünleri detaylı künyeleriyle

Jansen Bölgesinin Emlak Dönüşümü

Farklı şehirlerdeki emlak piyasası değişikliklerine odaklanan emlak soruşturmasının bu bölümünde, zaman içerisinde çok sayıda değişim ve dönüşüm geçiren Adana'nın "Jansen Bölgesi", tarihsel çerçevesi ve emlak danışmanlarının yorumları eşliğinde ele alınıyor.

Yirminci yüzyılın başlarında nüfusu 100.000'in altında olan Adana, verimli toprakları nedeniyle ve genç Cumhuriyet'in tarıma dayalı ekonomik planı çerçevesinde büyük bir göç alanı olarak konumlanıyordu. 1930'lara gelindiğinde nüfusu hızla artan ve artışın devamı öngörülen kent için yeni bir şehir planı hazırlama fikri yürürlüğe sokuldu ve bu doğrultuda Alman mimar ve şehir plancısı Hermann Jansen 1935-40 arasında Adana için geniş çaplı bir plan hazırladı. Tamamı uygulanmayan bu planın kısmen uygulandığı kuzeyde demiryolu hattı, güneyde D-400 otoyolu, doğuda Seyhan Nehri, batıda ise Nuri Sabuncu Bulvarı ile sınırlanan bölge bugün birtakım "dönüşüm"lere uğrasa dahi, halen Adana'nın en yaşanılabilir bölgesi olarak tanımlanmakta.

Jansen bu bölgeyi tasarlarlarken bugünkü mevcut araç yollarının yaya yolu olarak kullanılmasını; nüfus yoğunluğunun ise parsel bazında müstakil konutlarla karşılanmasını öngörmüştü. Yapı yoğunluğunun artmasını ve bölgede araç trafiğinin olabileceğini öngörmüş müydü, bilemeyiz; fakat bu dönüşümlere rağmen bölgenin yaşanabilir kalması çalışmanın başarısını gözler önüne seriyor.

"Kentsel Dönüşüm Yasası"nın yürürlüğe girdiği ve kamu tarafından desteklendiği 2000'li yıllardan sonraki dönüşüm, yapı cinsini ve binaların kullanım amacını değiştirmekten ziyade bölgedeki yapı yoğunluğunu ve nüfusu etkileyen bir faktör. Bölge için asıl dönüşüm 60'lar sonu, 70'ler başında "Kooperatif Kanunu" ile müstakil, bahçeli konutların yerlerine 3-4 katlı "Aile Apartmanları"nın yapımının hız kazanmasıyla başladı.

70'li yıllara değin araç kullanımı yaygınlaşmadığı ve plan hazırlandıktan sonra inşa edilen konutlar varlıklarını devam ettirdiği için yapılan planlamanın çeyrek yüzyıldan biraz daha fazla bir süre tasarımdaki gibi uygulandığı söylenebilir. Bu tarih öncesinde bölgenin kullanıcılarının yerleşik ve stabil olduğu, konutların da çokça el değiştirmedeği görüşüyle bölgede o tarihlere ait bir emlak değerlendirme yapabilmek çok da mümkün olmamakta.

Müstakil konutların yerine geçen aynı parsel içerisinde birden fazla bağımsız bölümü olan, çok katlı; kiracı ve yeni mülk sahiplerine ihtiyaç duyan apartmanlarla beraber emlak piyasasında hareketliliğin arttığı bölge, bir süre sonra kira/mülk değeri konusunda bir oran yakaladı.



Bölgenin içinde bulunduğu koşullardan ziyade o koşullara geliş süreçlerini irdelemek gerekiyor. Fakat bugünün emlak değerleri salt bölgenin planlama ölçeği ve demografik yapıyla şekillenmiyor elbette, ticari bir değerlendirme yaparken ülkenin ve bölgenin ekonomik koşulları ile bu koşulların kullanıcıların ihtiyaçlarına karşılık vermesi bu değerlemenin ana unsurları olarak ön plana çıkıyor.

2000'lerin başlarında yerleşim yeri tercihinin yeni yıldızı olarak kuzey Adana'da bulunan Turgut Özal Bulvarı oyna da dahil olduğunda bölgenin cazibesi biraz geri planda kalmışken, kentsel dönüşümle beraber yeni binaların yükseldiği bölge bugün kentin "en cazibeli yerleşim alanı" unvanını geri almış bulunmakta. Kullanıcı tercihleri açısından durum böyleyse de, kent kimliği ve mimari yapılar açısından aynı cazibeden bahsedebilmek maalesef söz konusu değil. 1950'lerde başlayan ve büyük çoğunluğu kente bir kimlik katan nitelikli binalar yerine sadece alan kullanımının göz önüne alındığı, büyük çoğunluğu kimliksiz yapı tercihleri sebebiyle bölge mimari cazibesini koruyamamıştır.

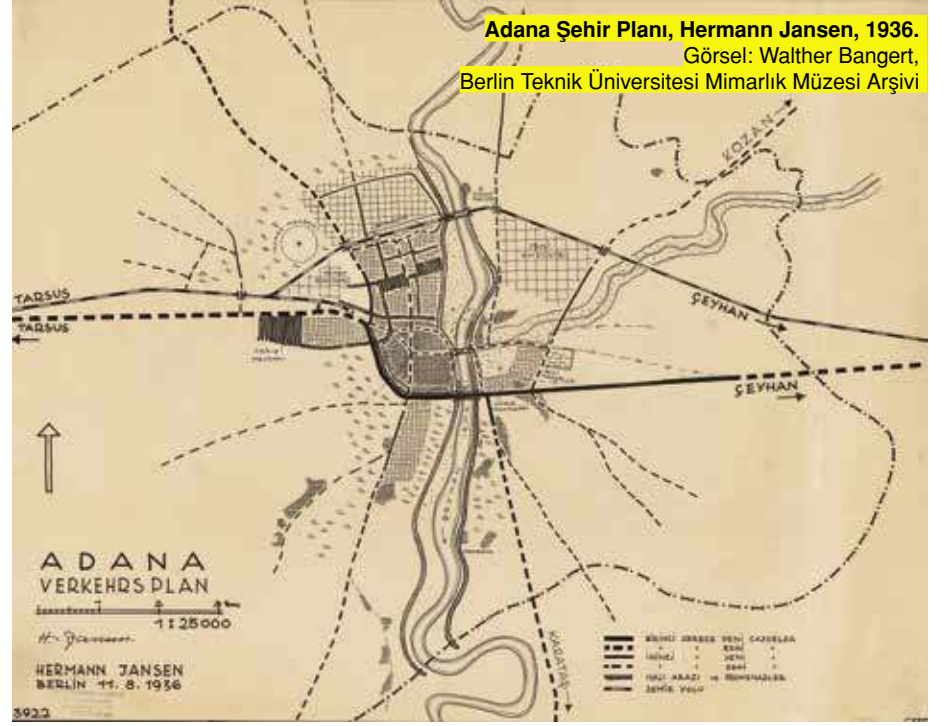
Bu minvalde bölgenin yeniden yapılması kanunun çıktığı zamana değil, 3.6.2013 tarihinde yürürlüğe giren ve sektörde bulunan herkesle beraber 3-4 katlı apartmanlardaki kat maliklerinin (genel kullanımıyla arsa sahipleri) de hayatını derinden etkileyen "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği"ne denk gelir. Bir parsel için belirlenen yapı yoğunluğunun, o yoğunluk dışında kalan alanlarla alabildiğine şişirildiği, bu şişirilme sonucunda ve iskân sonrası uygulamalarla yapılacak olandan çok daha yoğun yapılaşma-

rın olduğu bu yönetmelik; yüklenici firmadan taşeron yüklenicilere, malzeme tedarikçilerinden gayrimenkul danışmanlarına, mimar-mühendislerden yapı denetim firmalarına, arsa sahiplerinden son kullanıcı olarak yeni daire yatırımcılarına kadar herkesin gerçeklik algısı ile oynayarak, emlak değerlerine de kira/mülk değeri oranını tamamen içinden çıkılmayacak bir şekilde etkiledi.

Bu etkilenmeleri örneklerle açıklamak gerekirse, yenilenen 30-40 yıllık bir apartmanda 90 m²'lik bir daire yenilediği takdirde 55-60 m²'den daha fazla bir alan hak edemeyeceği halde, birtakım fazla alan kullanımları ile neredeyse 75-80 m²'lik alanlarla yeni binalar oluşturuldu.

Kentsel dönüşüm öncesi Adana'da kiralık evlerin tamamına yakın kısmı aylık değil yıllık bazda kiralanmaktaydı. Bu sebeple "3 aylık peşin, 3 ay depozito" gibi emlak piyasasında sıklıkla kullanılan kalıplar Adana'da kiralık emlak kullanıcıları açısından çok aşına olunmayan değişlerdi(r). 2010'lu yıllara kadar kira ücretleri, mülk değerinin artışına çok yakın bir oranda artış gösterirken binaların dönüşmesi, dairelerin küçülmesi, küçülen dairelerin -özellikle alt katlarda- işyeri olarak kullanıma geçmesiyle beraber bilhassa küçük metrajlı dairelerdeki kira ücretleri, mülk değerine oranla çok fazla artış gösterdi.

Yatırımcı görüşleri, gayrimenkul danışmanlarının bilgi aktarımları ve mesleki tecrübeler ışığında, (bu dâhil bütün genellemelerin yanlış olduğunu da bilecek) dönüşümlerden önce çok basit ve kaba bir hesapla bir mülkün yıllık kira ücreti belirlenirken "mülk değeri/20"



Şehir Planı, uygulanan kısım; Hermann Jansen, 1937.
Görsel: Walther Bangert, Berlin Teknik Üniversitesi Mimarlık Müzesi Arşivi

Yaz Sıcığında Vergi Hatırlatmaları

Ersun Bayraktaroğlu, YMM, Gayrimenkul Sektör Lideri, PwC Türkiye, ersun.bayraktaroğlu@pwc.com



Yaz güneşi kış boyu üşüyen bedenimizi zaman zaman bizi rahatsız edecek kadar ısıtırken vergi konusunda bir şeyler yazmak ve bunların okunacağını ummak gerçekten zor olsa da belki biraz rahatlatacak konularla vergi sayesinde serinlik yaratabilirim diye düşünerek oturdum bilgisayarın başına bu yazı için...

Kış gelecek... Ama henüz vakit var

Tabii ki bu sıcaklar geçecek ama güneş henüz tepedeyden ve keyifle bizi ısıtırken tadını da çıkarmak lazım. Gayrimenkul işlemleri için henüz havalar soğumadan hatırlamakta yarar olduğunu düşündüğüm iki önemli konuya dikkatinizi çekmek isterim:

- 31.12.2019 tarihine kadar Tapu Harcı ve KDV'de indirim devam ediyor.

Hep söylenen, dert yanılan, bu sektördeki vergi kayıp ve kaçığının ana sebeplerinden biri olarak dikkat çekilen konuların başında gelen bu iki dolaylı vergi yükünün ağırlığına geçici çare olması ve biraz da özellikle konut sektöründeki stokların daha hızlı erimesi için bir süredir uygulanmakta olan Tapu Harcı ve KDV indirimleri -eğer bir kez daha uzatılmazsa- 31.12.2019'da sona eriyor.

Dolayısı ile 31.12.2019 tarihine kadar konut ya da işyeri satın alacak olanlar %18 KDV yerine %8; %2 Tapu Harcı yerine %1,5 ödeyerek önemli bir avantajdan yararlanacaklar.

Satış fiyatı üzerinden hesaplanan bu iki dolaylı vergideki toplam %10,5'luk indirimin özellikle KDV'yi indirim imkânı olmayan bireysel alıcılar için çok önemli bir avantaj olduğunu unutmamak lazım.

- Gerçek kişiler için gayrimenkul alım satım kazançlarındaki vergisel avantaj hep sürecek mi?

Özellikle değinmek istediğim bir başka avantajlı konu da gerçek kişilerin gayrimenkul alım satım kazançlarındaki vergilendirme meselesi.

Birçoğunuzun bildiği gibi gayrimenkul alım satımında Gelir Vergisi satış bedeli ile alış bedeli arasındaki olumlu fark (kâr) üzerinden hesaplanır. Bu hesaplamada yasanın izin verdiği giderler ile yasada yer alan istisna ve endeksleme hükümleri de dikkate alınır. Öte yandan gayrimenkul alım satımı ile sürekli olarak uğraşmayan gerçek kişiler, aynı ya da nakdi bir bedel ödeyerek edindikleri gayrimenkulleri 5 tam yıl süre ile tuttuktan sonra elden çıkarmaları halinde herhangi bir Gelir Vergisi ödemezler.

Çok uzun süredir vergi mevzuatımızda yer alan bu hüküm gerçek kişiler açısından gayrimenkul alım satımının vergilendirilmesini bu için "sürekli" olarak yapılmasına bağlamıştır. Mali idare ve yargı, sü-

rekliği bir yıl içinde birden fazla ya da birbirini izleyen yıllarda birer adet gayrimenkul satışı olarak kabul etmektedir. Yani yıl içinde birden fazla gayrimenkul satan ya da her yıl birer gayrimenkul satan gerçek kişinin gayrimenkul alım satımı ile sürekli olarak uğraştığı ve tacir sayılarak ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi (defter tutması, fatura düzenlemesi, faturada KDV hesaplaması, aylık, üç aylık yıllık beyannameler vermesi vb.) gerektiği söylenmektedir.

Bu açıdan bakınca sürekli olarak gayrimenkul alım satımı ile ilgilenmeyen kişilerin bir bedel ödeyerek edindikleri gayrimenkulleri 5 yıl elde tuttuktan sonra elden çıkardıklarında elde ettikleri kazancın vergilendirilmemesi çok önemli bir avantaj. Bu çok önemli avantaj zaman zaman farklı açılardan eleştiriliyor kuşkusuz: Bir kısım 4 yıl 11 ay 29 gün tutup sattığında tüm kazancının vergilendirilirken, bir gün fazla tuttuktan sonra satışın tamamının vergisiz olmasını doğru bulmazken, bazıları da gayrimenkule böyle bir avantaj sağlanmasının diğer enstrümanlara haksızlık yarattığını savunuyor.

Şöyle ya da böyle söz konusu avantaj hâlihazırda yürürlükte... Tüm dünyada gittikçe sıkılaştan vergi rejimleri, devletlerin vergisiz alan bırakmamak için ortaya koydukları çaba; bizde de zaman zaman dile getirilen istisna ve muafiyetlerin azaltılması, "rantın" vergilendirilmesi söylemleri bu önemli vergi avantajının kıymetini daha da artırıyor.

Henüz güneş varken ve hava da parlarken hatırlatmak istedim. •

şeklinde pratik bir formül devreye girmektedir. Özetle 20 yıllık kira ücreti o mülkün satış değerine denk gelmekte ve bir fiyat endeksi kendiliğinden ortaya çıkmaktaydı. Metrajların küçülmesi ve işyeri olarak kullanım oranının artması; kira ücretlerinin mülkün değerinin neredeyse 1/15'ine varana kadar artmasına sebep olarak gösterilebilir. 60 m²'lik bir dairenin aylık bazda 1.500-1.600 TL'ye kadar rahatça kiralanabildiği, eski formülle 360.000 TL'ye denk gelmesi gereken mülkün ederi bugün 240.000 TL barajını aşmamaktadır. Yine 2010 yılında bölgedeki eski bir mülkün metrekare birim fiyatı yaklaşık 1.300 TL iken bugün aynı nitelikte bir yapının birim fiyatı 2.700 TL'ye kadar artmış bulunmaktadır, kentsel dönüşümden sonra yapılan yeni binalarda istenen birim fiyat 4.000 TL; kolayca alıcı bulan birim fiyat ise 3.500 TL civarındadır. Kira fiyatlarında ise durum eski binalarda senelik 10.000-13.000 TL arasında değişirken, yeni binalarda 16.000-19.000 TL arasında bir skaladadır. Tabii bu evlerin metrekarelerinin eşit olmadığını ve birim fiyat üzerinden gidilirse bu maksın açılacağını belirtmekte fayda var.

Konut satışlarındaki azalış ülkenin ekonomisiyle birebir ilgili. Yüksek mevduat ve kredi faizleri, parası olanın mevduat hesabına ve/veya döviz yatırımına yönelmesine, parası olmayanın kredi kullanımından olabildiğince uzaklaşarak kiralama yöntemine yönelmesine sebep olmakta ve bu durum kira fiyatlarının artmasına, satış fiyatlarının düşmesine büyük etki etmektedir. Özetle yatırım amaçlı emlak alımları geçtiğimiz yıllara kıyasla büyük düşüş gösterip, hatta neredeyse ortadan kalktı. Bununla birlikte bölgede konut satışları 2017 yılına kadar herhangi bir şekilde düşüş göstermedi. Kuzey Adana'da ve genç bir merkez ilçe olan Sarıçam'da (altyapı olmadan üst-yapıları biten bir bölgedir) konut satışlarının düşüklüğü sadece ekonomik kriz ile açıklanamazken, ele aldığımız bölgede yapılan evler ekonomik krizden önce alıcı bulmak konusunda problem yaşamıyordu demek doğru olacaktır.

Bölge merkezi konumu nedeniyle tercih sebebi olurken, daire arayışlarında gayrimenkul danışmanları ile yapılan görüşmelerde edinilen bilgilere göre potansiyel kullanıcıların tercih önceliklerinde, otopark ihtiyacı öne çıkan faktörlerden biri olarak görülmektedir. "Jansen Planı"nda bir araçlık park yeri olarak tasarlanan alanlarda bugün 10-15 araçlık park yeri ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Aynı özelliklerdeki iki daireden belirli bir otopark alanı tanımlı olan daire daha yüksek fiyatlara ve daha öncelikli olarak alıcı bulmaktadır.

Kullanıcıların tercih sebebi olan bir başka etken ise dairenin yeni olmasıdır. Plan şeması daha iyi çözümlenmiş, daha büyük, oturma şemasında hakim yönleri daha iyi eski bir daire yerine, daha yüksek fiyatla yeni bir daire tercihi; özellikle genç yaş grubu ve yeni evli çiftler söz konusu olduğunda göze çarpan bir detaydır. Bölgede Seyhan Nehri'ni gören dairelerin manzaraları öncelikli bir tercih nedeni olarak değil katma değer olarak nitelendirilmektedir.

Tüm süreç ve piyasa değerleri bağlamında bir değerlendirme yapılacak olursa bölge, değişimini, içerisinde aktif yaşam sürerken tamamlamış ve bu değişimi deneyimlemiş insanların yaşamlarını sosyal, fiziksel ve ekonomik olarak radikal bir biçimde etkilemiştir. Ülkede değişken durum gösteren mevcut ekonomik koşullar doğrultusunda bu sürecin geleceğine dair bir öngöründe bulunmak pek mümkün olmamakla beraber, emlak değeri olarak kıymet kazanan Jansen Bölgesi'nin barındırdığı nitelikli yapıların kentsel dönüşüm sürecinde yıkılması sonucunda mimari kimliğini kaybetmesi üzücüdür.

Haber: Sabri Tunç

* Araştırma kapsamında Temmuz 2019'da Adana'daki Özbay Gayrimenkul (Özlem Sayılkan), Atabarı İnşaat (Barış Eren) ve Çukurova Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölüm Başkanı Prof. Dr. Duygu Fazilet Saban ile görüşüldü. •

Nedir Bu “Well”?



Banu Binat, Yüksek Mimar, Binat İletişim & Danışmanlık banu@binatdanismanlik.com

Son zamanlarda sıkça duymaya başladığımız “well-being”, “wellness” ya da kısaca “well” nedir? Trend olmanın ötesinde, yaşamımıza ve yaşam şeklimize bir iyileştirme olarak bu anlayışı katabilir miyiz? Gazetemizin bu sayısında Türkiye’de profesyonel olarak mekân tasarımlarında “well-being” konusuna öncülük yapan mimaristudio ortakları Ayça Akkaya Kul ve Önder Kul ile bir söyleşi yaptık; “well-being” ile ilgili her şeyi konuştuk. Cevapların herkes için aydınlatıcı olduğunu düşünüyorum. Burada tekrara girmeden, bu kavramları, yani “iyi olma hali”, “esenlik”, “bütüncül iyilik hali”ni kendi yaşam alanımıza nasıl taşıyoruz, nasıl devamlılığını sağlarız? “Nasıl daha iyi oluruz”un cevabını arıyorum.

Öncelikle mimarlar ve iç mimarlar, odağına insanı alarak doğru planlamalar yapıyor ve önerilerde bulunuyor, özel çözümler gerektiğinde uzmanlardan danışmanlık alıyor. Peki, bizler bunları kullanıcı ya da işveren olarak talep ediyor muyuz? Önemini biliyor muyuz? Kendimize bunları sormak ilk adımımız olmalı.

Her birey fiziksel bir çevrede yaşar, çalışır. Ortalama bir insan günlük yaşamının %90'ını yapıları fiziksel çevrelerde geçiriyor. Bu fiziksel çevre bize ne kadar planlanmış olarak sunulsa da her birey kendi tercihleriyle, alışkanlıklarıyla kendi çevresini şekillendirir, yeniden oluşturur ve kendi yarattığımız fiziksel çevre bir süre sonra bizi etkilemeye başlar, o da bizi şekillendirir.

90'larla birlikte ergonomi geliştikçe odağına insanı alan tasarımlar hayatımıza daha çok girmeye başladı, daha kolay ulaşılabilir oldu ve bunlarla birlikte yaşam kalitemiz artmaya başladı. Yaşam alanlarımızın planlanması için mekânı oluşturan tüm bileşenler ergonomi normlarında üretilen tasarımlardan seçilebilir hale geldi. Ergonomik aydınlatma, ergonomik iklimlendirme, ergonomik zemin kaplaması, ergonomik mobilya ve daha birçok şey. Yaşam alanlarında gerekli konfor düzeyini sağladıktan sonra burada insanın ruhsal ve fiziksel ihtiyaçları da ön plana alınmalıdır. Ya bireyler kendileri bilinçli davranarak yaşamlarını şekillendirir ya da bu bilinç ile tasarlanan mekânlar onları bedensel ve ruhsal açıdan iyi olmaları için zorlar. İşte ergonominin bitip well'in başladığı nokta burası.

90'larda, çalışan bir insanın gün içinde en çok kullandığı araçları çevresinde kalkmadan ulaşabileceği mesafeye koymak, mobilyaları buna göre seçmek, planları buna göre yapmak en doğru yaklaşımdı. Well ile birlikte ise insanın hareketsiz oturmasının getirdiği sağlık sorunları nedeniyle daha planlama safhasında bireyi harekete teşvik etmek konformist anlayışları değiştirmeye başladı. Kahve için masadan kalkıp herkesin sosyalleştiği alanlara gidilmesinin altında biraz da bu var. Çöp kutusunun masanın altında değil de merkezi bir yerde olması bile bizim sağlığımız için yapılabilecek basit çözümler.

İlk kez 2014'te yayınlanan uluslararası WELL Bina Standartları, tasarım, inşaat ve işletme süreçlerinde insan sağlığını ve yaşam kalitesini ön plana çıkaran bir sertifikasyon sistemi. WELL sertifikası, bina kullanıcılarının zihinsel ve fiziksel sağlığını iyileştirmeyi amaçlıyor. Yeşil bina sertifikaları binaların enerji verimliliğini temel alırken WELL sertifikası ise merkeze insanı koyan ve yaşam kalitesiyle ilgili öğelere odaklanan, uluslararası ilk sertifikasyon sistemi. Türkiye’de WELL sertifikasını isteyen işverenlerin ve bu sisteme uygun tasarım yapan mimarlık ofislerinin artmasını beklerken yaşamlarımızı biraz da kendimizin iyileştirmesi gerekiyor. Belki her şey bu kadar çokken, çok çeşitliyen sadeleşmek, sadeleşirken de iyi ve sağlıklı olan eşyalarla, donatılarla nitelikli çevre oluşturmak bir başlangıç olacak. Bilinçli tüketici hem var olan yapıları çevrede kendi well koşullarını yaratabilir hem de WELL sertifikalı binaları seçerek bu alanda üretimin artmasını sağlar.

“Nasıl daha iyi oluruz” sorusunun cevabını ararken iki sonuç buldum: Birincisi well sisteminin önemi ve değeri yadsınamaz, bu sistemi ve standartlarını tüm yapıları çevrede hayatımıza almalıyız. İkincisi de hepimiz kendi hayatımızda yaşadığımız ve çalıştığımız mekânlarda fiziksel ve zihinsel sağlığımızı gözetmeli ve gerekirse yaşam alışkanlıklarımızı değiştirmeliyiz. Ergonomi konusu ile çok haşır neşir olmuş biri olarak şu anda pek çok kentli insan gibi ben de konfor arayışına kapılıp gözden kaçırdığım hareketsizlik ile mücadele halindeyim. Saatlerce masamdan kalkmadan çalışmak, bunun yorgunluğunu da evde saatlerce koltuğumdan kalkmadan dizi izleyerek çıkartmak gibi bir yaşam şeklini değiştirmeye çalışıyorum. Benim için giyilebilir teknoloji ürünü bir akıllı saat çözüm oldu. Yaşarken, çalışırken sağlıklı durmayı, egzersiz ve hareketin farkını hem anladım hem de den-gemi buldum. En önemlisi kendimi motive ettim. Herkesin motivasyonu da mutluluğu da kendi elinde. İnsan odaklı tasarlanmış sağlıklı mekânlarda yaşamak, planlamayı durandırmamak, yaşamımıza hareket katmak, sporu günlük yaşama dahil etmek ve beslenme şeklini de bir bütün olarak düşünmek bizi gerçekten iyi hissettirecek şeyler. •

Türkiye’de Konut Mağdurları

Engin Başaran, Tüketici Uzmanı, Onursal Başkan, Tüketiciler Derneği (TÜDER), engin4basaran@gmail.com



Barınma, tüketicilerin en temel evrensel haklarından ve ülkemizin en ciddi sorunlarından biridir. Tüketicilerin **güvenli, sağlıklı, iyi çevresel koşullara sahip, nitelikli** konutlarda barınmaları bir ülkenin gelişmişliğinin/ekonomik kalkınmasının önemli bir göstergesidir. Son yıllarda ülkemizde “kentsel dönüşüm” adı altında **inşaat sektörü** ekonominin lokomotifini durumuna getirilmiştir. TOKİ’nin bir nevi seferberlik ilan ederek Türkiye’nin 81 ilinde 832 bin konutun yanı sıra pek çok firma binlerce markalı konut inşa etmiştir. **İnşa edilen bu** konutların satışları çoğunlukla banka kredisi olarak gerçekleştirilmiş; ancak gerek Türkiye ekonomisinin istikrar sorunu, gerek finansal bilingten yoksun tüketicilerin satın alım davranış biçimleri, gerekse mevcut yasalardaki boşluklar, uygulamadaki eksiklikler veya kimi müteahhitlerin yasa/etik dışı uygulamaları nedeniyle **tüketici mağduriyetlerinin** yaşanması kaçınılmaz olmuştur; “**konuttede**” denilen birçok mağdur konut alıcısı ortaya çıkmıştır.

Kimi inşaatlar borç nedeniyle iflas etmiş, kimi inşaatlar TMSF’ye devredilmiş ve birçok şirket ya konutları zamanında teslim edememiş ya da sözleşmede yer alan şartları yerine getirmemiştir. Konut satın aldığını zanneden binlerce tüketici de yüz binlerce liralık kredi borçlarını/ev kiralalarını bir yandan ödemeye çalışırken bir yandan da yıllarca hukuk savaşını sürdürmüşlerdir. Çok sayıda şirketin ortada bıraktığı konutzedelerin sorunu, uyarıp giden yargı davalarıyla çözümsüz bir şekilde ortada beklemektedir. Konuttede oluşumunun önüne geçilmesinde “yasa yapıcılar, düzenleyici kurumlar, kredi veren kurumlar, yargı...” etkisiz kalmış ve kökten bir çözüm üretilememiş; konutzedelerin mağduriyetleri katlanarak artmıştır.

Türkiye’de yaşanan konuttede sorunlarına bakınca, insan sorgulamadan geçemiyor: Bu ülkede isteyen herkes kolaylıkla müteahhit olabiliyor (eğitim, finansman gücü vb. aranmadan). Müteahhitler; toprak sahibinin onayını almadan siteler kurabiliyor; toprak sahibi ve konut alıcısı karşı karşıya gelebiliyor. Kimi müteahhitler,

mevcut binaları da arsa sahipleri eliyle kurdıkları paravan firmalarla kaçırıp tekrar tekrar para kazanmaya çalışabiliyor. Sigorta ve teminat olmadan çok büyük inşaatlar yapılabiliyor. Dere yataklarına rahatlıkla inşaat yapılabilir! On kat ruhsat verilen projeye beş kat daha çıkılabiliyor ve aynı daireler 3-5 kişiye daha satılabiliyor, projede olmayan daireler satılabiliyor, projelerde değişiklik yapılabiliyor vb! Yeter ki iste... Geri dönüp dönmemesine fazlaca kafa yorulmadan -istikrarsız ekonomik ortamda- kredi kolaylıkla verilebiliyor!

Sonuçta tüm ilgili yasal düzenlemelerin, mevcut uygulamaların vatandaşları mağdur edecek/edecek her tür olumsuzluğun en baştan önüne geçilebilecek nitelikte ve etkiye olmadığı açıkça görülebilmektedir. Mevcut yasal düzenlemelerin uygulanabilir, yaşama geçirilebilir olmasında büyük sorunlar yaşanması yanında; yasalara uymayanlar / konut alıcılarını mağdur edenler için çok etkin yaptırımların da yaşama geçirildiği pek söylenemez.

Sorunun en ilginç yanı da herkes konut satın alacak tüketicinin;

- Konut almadan önce belediyelerde, tapu dairelerinde araştırmacı/sorgulayıcı **emlak danışmanı** ve müteahhitin güvenli olup/olmadığını araştıran bir **hafiye**,
- Krediyi çok doğru kullanabilen, iyi hesaplamasını bilen **finans uzmanı**,
- Tüketici hakları dışında konut finansmanı, Çevre Bakanlığı, kentsel dönüşüm, tapu ile ilgili yasal düzenlemeleri iyi bilen bir **hukuk uzmanı** olmasını beklemektedir.

Yaşanan ağır konut sorunlarında; tüketicilerin kusurlarının da elbette payı vardır; ancak ortalama bilgi/bilinç sahibi bir tüketiciden de yukarıda sıraladığımız uzmanlıkları beklemek gerçek dışıdır, haksızlıktır! Eğer yıllardır yaşanan çok ağır konuttede sorunu hâlâ sürmekte ve yaşanan mağduriyetler bugüne kadar çözümsüz kalmakta ise -uygulamada olan noksanlıklar bir yana- **derli/toplu, güncel sorunlara** çözüm olacak yeni yasal düzenlemelere, etkin uygulamalara ve ciddi yaptırımlara çok büyük ihtiyaç olduğu ortadadır. Elbette ki hükümetin sekiz yıldır mağduriyet yaşayan tüketicilerin sorunlarına en kolay/hızlı/ucuz çözümü getirme sorumluluğu bulunmaktadır! Binbir zorlukla konut alacak tüketicilerin mağduriyet yaşamaması için hükümetler, gereken her şeyi “mağduriyet yaşanmadan önce” yapmalıdırlar! Zayıf/güçsüz/örgütsüz tüketiciler büyük güçlerin önünde çaresiz bırakılmamalıdır! •



NANCY ATAKAN • KADER ATTIA • HANDAN BÖRÜTEÇENE
• CANSU ÇAKAR • ASLI ÇAVUŞOĞLU • MARK DION
HARIS EPAMINONDA • IMAN ISSA • LAURE PROUVOST
• PAK SHEUNG CHUEN • DİLEK WINCHESTER

22 Mayıs – 18 Ağustos

SALT Beyoğlu

SALT Kurucu Garanti Bankası Giriş ücretsiz

saltonline.org

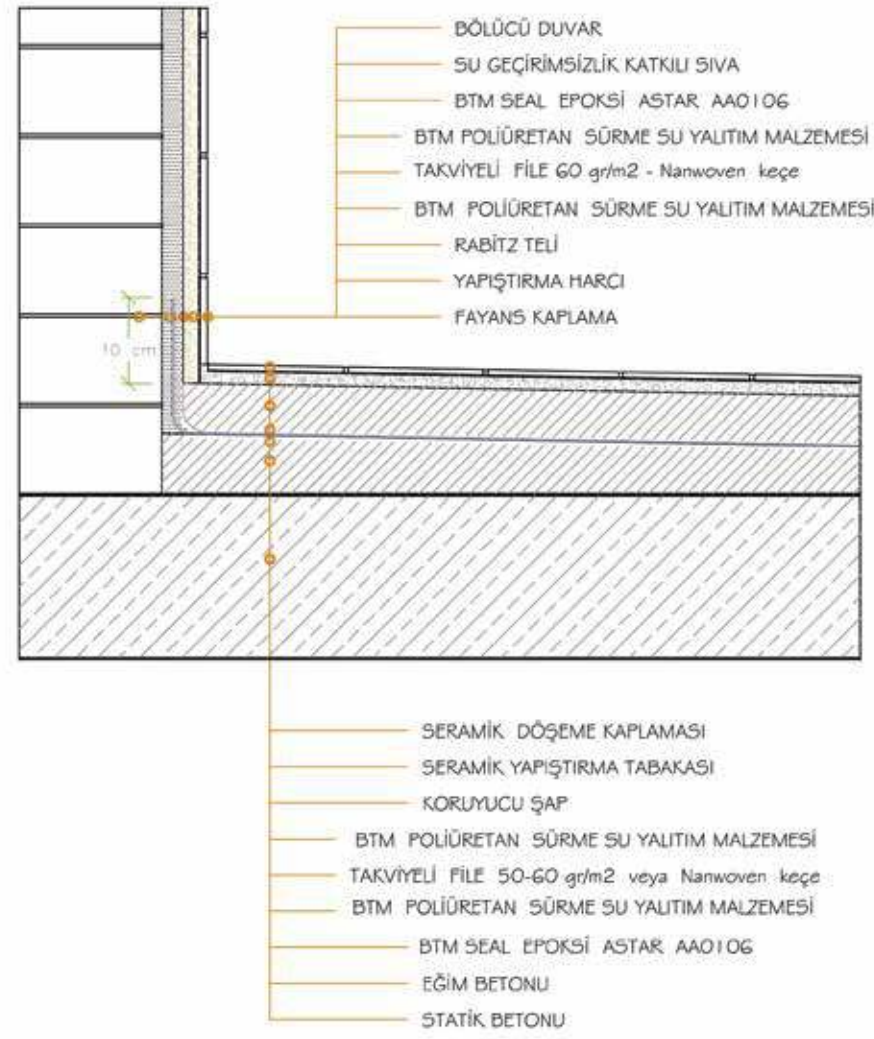
biozetgayrimenkul.com
adresinden okuyabilirsiniz



[SU YALITIM ÇÖZÜMLERİ]

Islak Mekânlarda Su Yalıtımı

27.10.2017 tarihinde yayınlanıp 1.6.2018 tarihinden itibaren yürürlüğe giren Su Yalıtım Yönetmeliği yeni yapılacak yapılar için zorunlu. Eski yapılarda yapılacak olan tadilatlar da bu yönetmenliğe göre yapılmak zorunda ve yönetmeliğin uygulanmasından mimarlar, müteahhitler, yapı denetim elemanları, onay kurumları ve mal sahipleri sorumlu. Su Yalıtım Yönetmeliği'nde ıslak mekânlar önemli bir yer tutuyor. Islak mekânlar dendiğinde sadece konutlardaki banyo ve tuvaletler akla gelmemeli; hastanelerde ameliyat salonları, otopsi odaları sanayi ve otel yapılarında mutfaklar, çamaşır yıkama alanları vb. de ıslak hacim olarak kabul edilmelidir. Yönetmelikte ıslak mekânlar ile ilgili tasarımdan yalıtım sistemine, malzemeden uygulamaya birçok kural mevcut.



Islak mekânlar için uygulama detayı.

Tasarım kuralları

- Islak hacimlerde uygulanacak su yalıtım önlemleri; kullanım yoğunluğu, ıslak hacim su etki sınıfları ve uygulama alt yüzeyleri göz önünde bulundurularak belirlenir. Tasarımda;
 - Konutlardaki tekil duş, banyo, mutfak ve benzeri ıslak hacimlerde; **su yalıtımı yoğun olmayan basınçsız su etkisi**,
 - Okul, hastane ve benzeri binalardaki toplu kullanıma açık tuvalet, duş, hamam gibi ıslak hacimlerde **su yalıtımı yoğun olan basınçsız su etkisi** dikkate alınır.
- Suyun birikmeden yapıdan uzaklaştırılmasına yönelik tahliye sistemleri tasarlanır.

Yalıtım sisteminin teşkili

- Islak hacimlerde uygulanacak yalıtım önlemleri, kullanım suyunun yapıdan uzaklaştırılmasına yönelik tahliye sistemi ile birlikte oluşturulmalıdır.
 - Suyun tahliye elemanlarına yönlendirilmesi için ıslak ha-

cim döşemesine uygun eğim verilir.

- Su yalıtım sistemi; çevre duvarlarda aynı malzeme ile kesintisiz olarak yeterli miktarda devam ettirilir, seramik karo gibi harici zemin ve duvar kaplamaları ile tamamlanır.

Kullanma suyu tahliye sistemi

- Islak hacimlerdeki tahliye sistemi TS EN 12056-2 standardına uygun olarak tasarlanır.

Uygulama kuralları

- Su gideri ve tesisat borusu geçiş çevrelerinde, zemin-duvar, duvar-duvar ve farklı yapı elemanları ve malzemelerinin birleştiği hat boyunca fiziksel hareketlere karşı su geçirimsizlik katmanı ve taşıyıcısı uygun malzemeden teşkil edilmiş su yalıtım bantlarıyla önlem alınır. Tesisat borularının geçişlerinde sızdırmazlık sağlanması için su yalıtım manşetleri kullanılır.
- Ürünler imalatçının kullanım talimatı doğrultusunda hazırlanır ve su etki türüne bağlı olarak uygula-



Basınçlı su etkisi: Yeraltı suyunun sürekli olarak veya geçici süre ile yapıda hidrostatik basınç oluşturduğu etki tipidir.

Basınçsız su etkisi: Yeraltı suyunun yapıda hidrostatik basınç oluşturmadan serbestçe akıp uzaklaştığı etki tipidir.

Dispersiyon: Çok ince katı yapıdaki partiküllerin bir sıvı madde içinde homojen şekilde dağılması işlemidir.

ma standartlarında belirtilen sarfiyat veya kalınlıklarda uygulanır.

- Islak hacimlerde kullanılan su yalıtım malzemeleri; süzgeç ve benzeri tahliye elemanları ile bütünlük sağlayacak şekilde uygulanır.
- Su yalıtımı bitirildikten ve üzeri seramik ile kaplandıktan sonra dikey ve yatay zeminde zemin-duvar, duvar-duvar ile seramik-vitrifiye birleşim noktalarında ve tesisat borularının geçişlerinde sızdırmazlık mastikleri kullanılır.

Gerekli hâllerde akrilik dispersiyon veya reaksiyon reçine esaslı su yalıtım ürünlerinin üzeri uygulama sonrasında henüz yaş iken uygun tane çapında kum ile (kumlama) pürüzlendirilip üzerine gelecek seramik yapıştırıcısı için gereken aderans sağlanır. Çimento-akrilik esaslı ürünlerde kumlama yapılmaz. •

MALZEME SEÇİMİ

- Toplu duşlar gibi suyun yoğun olarak kullanıldığı ve basınçlı suya maruz kalınmayan iç mekânların su ve neme karşı hassas olmayan yapı elemanlarından;
 - Duvarlarda; akrilik (polimer dispersiyon), tek veya çift bileşenli çimento ve polimer katkılı veya reaksiyon reçineli su yalıtım malzemeleri kullanılır.
 - Döşemelerde; akrilik esaslı yalıtım ürünleri kullanılmaz.
- Konut tipi yapıların ıslak hacimleri gibi suyun yoğun olarak kullanılmadığı ve basınçlı suya maruz kalınmayan iç mekânlarının su ve neme karşı hassas olan veya olmayan döşeme ve duvarlarında:
 - Akrilik (polimer dispersiyon)
 - Tek veya çift bileşenli çimento polimer katkılı
 - Reaksiyon reçineli su yalıtım malzemeleri
 - Uygun su yalıtım örtüleri kullanılır.
- Endüstriyel mutfak ve çamaşırhaneler gibi suyun yoğun olarak iç mekânlarda, su ve neme karşı hassas olmayan döşeme ve duvarlarda kimyasal dayanımı yüksek reaksiyon reçine esaslı yalıtım ürünleri ve uygun su yalıtım örtüleri kullanılır.
- Islak hacimlerde su yalıtım amaçlı olarak kullanılacak malzemeler; su geçirimsiz olmalıdır. Sürme esaslı su yalıtım malzemelerinde çatlak köprüleme özelliği ve su yalıtım örtülerinde çekme dayanımı ve kopma uzaması özelliği uygulama standardında öngörülen kriterlere haiz olur.
- Su yalıtımı üzerinde kullanılacak seramik karo kaplamasının yapıştırılmasında kullanılan seramik yapıştırıcı TS EN 12004-1 standardına, derz dolgu malzemesi ise TS EN 13888 standardına uygun olur.

[BTM'nin katkılarıyla]

İyilik-Sağlık...

Ayşe Hasol Erktin, Mimar, HAS Mimarlık, ayse.erkтин@hasmimarlık.com.tr



Binaların, içinde yaşayanları iyi hissettirmeleri beklenir. “İyi mimarlık”, binaya girer girmez kişiyi kaplar, çevreler, tam olarak tanımlanamayan duygularla sarmalar. Çağımızda, artan stres ve yeni kuşağın mutlu yaşam arayışı, mimarlığa da ayrı bir sorumluluk yükliyor. Yalnızca işlevsel çözümler değil, beden ve ruh sağlığını destekleyici tasarımlar gerekiyor.

Sağlık kavramı, geçmişte yalnızca hastaneler, kür otelleri, huzurevlerinde öne çıkarken günümüzde büro binalarında, konutlarda da kullanıcılar, sağlıklı yaşam olanakları bekliyorlar. “İyilik-sağlık”, her bina türünde aranıyor. Temiz hava, spor olanakları, masaj/meditasyon alanları, sauna/buhar odalarının yanı sıra, doğal gıda ve yeşil alanlar da günümüz binalarının ihtiyaçları arasına katıldı. Bundan böyle, “sağlık” ve “iyilik” kavramlarını, yalnızca belli bina türlerinde değil, bütün binalarda dikkate almak durumundayız.

Erişilebilirlik: Dünya nüfusu gitgide yaşılanıyor. Yaşlanan kitle, hem çalışmaya devam ediyor, hem de yavaşlayan bedenleriyle uyumlu tasarımlar bekliyor. Yalnızca yaşlanan çoğunluk için değil, gelişen toplum bilinciyle birlikte, toplumun bütün kesimlerine hitap eden çözümler gerekiyor. Çocuklar, hamileler, engelliler, hastalar için de hayat devam ediyor ve bu kesimlerin yaşamdan kopmaması amaçlanıyor.

Binalarda engelsiz yaşam için yalnızca rampalar, fiziksel yönlendirmeler değil; aynı zamanda gözleri zayıflayanlar için doğru aydınlatma gibi, sağlık sorunlarında alarm ve uyarı sistemleri gibi yenilikleri de dikkate almak gerekiyor. Örneğin giyilebilir teknolojiler, sağlık taramalarını günlük bazda yapabiliyor. Şeker, nabız gibi izlenmesi gereken unsurlar, merkezi bir bilgi ağında birikebiliyor. Gereken uyarılar, ilgililere gönderilebiliyor. Düşme riski bulunan kişilerin yaşam alanlarında, döşemelerde darbeye duyarlı alarm sistemleri uyarı verebiliyor. Hafıza sorunu yaşayanlarda güzergâh taraması yapılabilir.

Spor: İster konut ister otel ister büro binası olsun, kullanıcılar vakit geçirdikleri yerlerde, spor olanakları sağlanmasını bekliyorlar. Dış alanın uygun olmadığı binalarda, en azından koşu bandı, kürek, bisiklet ve ağırlık çalışması düşünülmeli. Kullanıcılar, konut, ofis, okul ve otellerde, olanakların elverişli ölçüde ayrıca yüzme havuzu ve koşu parkuru gibi öğeleri arzu ediyor.

Rahatlama: Oteller, sağlık klinikleri ve huzurevleri ile başlayan “farkındalık” ve “rahatlama” eğilimi, günlük yaşamın gerilimli temposundan etkilenen herkesi kavradı. Artık konutlar ve ofislerde de rahatlama mekânları isteniyor. Sauna/buhar odası gibi vazgeçilmezlerin yanı sıra masaj, bakım ve kuaför hizmetleri için de mekân ayrılması söz konusu.

Doğal Yaşam: Yeni kuşak binalarda sıfır atık, temiz su, temiz hava, doğal yiyecekler de beklentiler arasında. Binaların hem çevreci olması arzu ediliyor hem de doğal hava, doğal aydınlatma, yeşil alanlar, doğal tarım olanakları sunması isteniyor. Binalarda temiz hava kalitesinden tutun, servisi yapılan yemeğin içindeki ürünlere kadar her unsur doğallık sınavına tâbi tutuluyor. Dolayısıyla binalar, yalnızca içinde yaşayanları değil, kendilerini de “sağlıklı” tutmalı.

Yalnızca “spa”larda, tatil köylerinde ya da özel kliniklerde değil, yaşamın her anında sağlık ve farkındalık öne çıktı. “Ömrü uzatma” kavramı, binalara da yansıtılıyor.

Binalar yalnızca barınma amaçlı değil, yaşama değer katma, keyif verme ve yaşamı uzatma amacına yöneliyor. •

Enflasyona Endeksli Konut Kredisi Üzerine...

Makbule Yönel Maya, Genel Müdür,
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,
yonelm@tskb.com.tr



Son dönemde gündemimize giren, konut kredisi türü “Enflasyona Endeksli Konut Kredisi” üzerine ilerleyelim istedim. Söz konusu konut kredisi olunca da faiz oranları ve eski klasik konut kredisi ile yeni konut kredisini kıyaslamak ve rakamlar ile aşama aşama gitmek-te fayda var. Önce eski klasik sabit faizli konut kredisini, ardından yeni enflasyona endeksli konut kredisini ele alalım ama öncesinde yeni kredi alternatifi için piyasaya bir göz atalım;

- Satış istatistiklerinde de görülebileceği üzere mevcut konut satış hızında önemli bir yavaşlama söz konusu.
- Bireysel tüketicinin ipotekli gayrimenkul alımı, mevcut faiz oranları nedeniyle çok düşük seviyelerde.
- Kendi finansman sistemini kendi içinde kurgulayan geliştirici firmalar, nakit akış döngüsünde ve sistemin sürdürülebilirliğinde artık sorun yaşamaya başladı.
- Hasılat paylaşımı sözleşmelerinin kat karşılığı sözleşmelere dönüğünü gözlemliyoruz. Hatta yeni planlanmış ancak henüz inşaat aşamasına geçilmemiş projelerde askıya alma süreçleri görülebiliyor.
- Mevcut mevduat faiz oranı, döviz kurları ve değişimleri, yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için önemli bir fren mekanizması olarak bu dönemde karşımıza çıkıyor.
- İpotekli konut kredisinin yerine alternatif bir sistemin mevcut olmaması nedeniyle yüksek kredi faiz oranı döneminde piyasada önemli bir motivasyon kaybı söz konusu.

Bu maddeler içinde ipotekli konut kredisi konusunda, mevcut dönemdeki yüksek faiz oranı üzerinden 5-10 yıllık kredi sözleşmesi yapmaya imtina eden nihai tüketici için farklı çözümler getirmek adına enflasyon endeksli konut kredisi alternatifi piyasaya sürülmüş durumda.

Enflasyona endeksli konut kredisine aslında TOKİ konut satışlarının ilk dönemlerinden aşınayız. TOKİ konut satışlarında da değişken faizli ödeme takvimi ortaya koyuluyordu. Ayrıca en fazla 120 ay taksit ile gerçekleştirilebilen TOKİ ödemelerinde; %20'lik peşinattan sonra düşülen rakam üzerinden %80'lik bölümün taksitlendirmesi yapılıyor ve 6 aylık sabit ödemeler şeklinde planlanmış olan ödemeler için enflasyon oranı ölçüsünde her altı ayda bir ek ödeme belirleniyordu. Geçmişteki bu uygulama benzerinin enflasyona endeksli konut kredisi olarak bankalar aracılığı ile finansal sisteme konu edildiğini görüyoruz.

Bu anlaşmada, müşteri tercihine göre her 6 ya da 12 ayda bir TÜFE bazında faiz otomatik güncellenecek olup güncelleme döneminde bulunulan aydan bir önceki ayda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan TÜFE'deki yıllık yüzde değişim oranına banka tarafından sözleşmede belirlenen marj oranı eklenecek; geçerli faiz oranı böylece oluşturulacaktır. Yıllık enflasyon açıklandığında bu orana bankanın belirlediği bir marj oranı eklenerek kredi faizi belirlenmiş oluyor. Örneğin marj oranı yıllık %2,28 / aylık %0,19 olduğunda kullanılacak kredi faiz oranı yaklaşık olarak aylık %1,75 (%1,55+ %0,19) oluyor.

Mevcut faiz oranlarının %1,60 - %1,70 aralığında yoğunlaştığını düşündüğümüzde, 10 yıllık kredi ödemelerinin bu yüksek faiz oranı üzerinden yapılması tüketiciler anlamında sıkıntı yaratıyordu. Bunu TÜİK verilerinden açıklanan kredili satışlardaki düşüşten de

görebiliyoruz. İpotekli satışlar geçen yılın aynı ayına göre %85 düşüş kaydetti. Bu sebeple önümüzdeki dönem enflasyonun aşağı yönlü hareket edeceği varsayılırsa, değişken faizli kredinin avantajlı hale geleceği söylenebilir. İstenilen durumlarda da sabit faizli krediye geçiş mümkün olabilir.

Ancak güncel enflasyon oranı ve eklenecek olan marj oranına göre hesap yapıldığında, güncel faiz oranı %1,75'ler civarına geliyor ki bu oranın şu anda sabit faizli kredinin de üzerinde kaldığını görüyoruz. Dolayısıyla, piyasada bu kredi türünün talep edilebilmesi için yıllık TÜFE rakamının daha aşağılara gelmesinin bekleneceğini söyleyebiliriz.

Avantajlarına bakıldığında; ileriki dönemlerde enflasyon düştüğünde kredi faiz oranı da düşecek ve yüksek kredi faizi ile çekilen krediye göre daha az faiz ödenecektir. Ayrıca sistem tüketicinin dilediği zaman sabit faizli ödemeye geçebilmesi üzerine kurgulanmıştır. Faiz kısmında üst limitin belirlenmesi planlanırken, üst limitin üzerinde fiyat artışı oluşması durumunda faiz üst limiti geçemeyecektir.

Dezavantajlarına bakacak olursak; günümüzdeki koşullara göre mevcut enflasyon oranı üzerinden eklenecek olan marj ile kredi faizi mevcut sabit faizli konut kredisi oranının üzerine denk gelmektedir. Ayrıca sabit faizli kredilerde ileriki dönemlerde kredi faizlerinin ciddi oranlarda düşmesi sonucunda farklı bir güncel faizli kredi ile refinansman imkânı sağlanmakta. Sabit faizli kredinin de güncel enflasyon görünümüne göre kapatma cezası uygulanarak farklı bir kredi ile değiştirilmesi mümkün.

İlk başta belirttiğim gibi enflasyona endeksli konut kredisinde ise, enflasyon bazında artan bir gelirin olması avantaj sağlayacaktır. Belirlenen dönemler itibarıyla ödenecek olan kredi miktarı enflasyonun arttığı dönemlerde artacak, düştüğü dönemlerde düşecektir. •

Ankara'da AVM'lere Yeni Roller Düşüyor

Gayrimenkul alanındaki tartışma ortamına katkı yapmayı ve sektörü geliştirmeye yönelik somut sonuçlar üretilmesini sağlamayı hedefleyen Gayrimenkul İçin Strateji Platformu (GİSP), Ankara'da fonksiyonunu yitiren alışveriş merkezlerinin yeniden yükselişe geçmesi konusunu masaya yatırdı.

Gayrimenkul İçin Strateji Platformu'nun Ankara birimi tarafından Ankara Yıldırım Kule'de gerçekleştirilen “Ankara'da Alışveriş Merkezlerinin Yeniden İşlevlendirilmesi” konulu toplantıya özel sektör, kamu çalışanları ve öğrenciler katılım gösterdi.

Fatma Gül Tanrıöver'in moderatörlüğünde gerçekleşen ve BUPROJE Direk-

törü Yalım Kaynak'ın sunumu ile başlayan toplantıda AVM'lerin Ankara'daki tarihsel gelişimi, fonksiyonunu yitiren AVM'ler ve bunların yeniden işlevlendirilmesi bütün detaylarıyla masaya yatırıldı.

Sunumda öncelikle, Türkiye'de alışveriş merkezlerinin kişi başına düşen metre-karesi bakımından Ankara'nın birinci

sırada yer aldığı vurgulandı; kentsel sorunlardan biri olan kapanan AVM'lere yönelik ABD ve Türkiye'den örnekler verilerek durumun nedenleri tartışıldı.

Ankara özelinde;

- Minasera AVM'nin hastaneye dönüşüm süreci,
- Park Vera AVM'nin kapanma süreci ve yeniden işlevsellik kazanıp kazanamayacağı,
- Bilkent Center AVM'de zamanla gerçekleşen dönüşüm ve bunun sonucunda Bilkent Station ve diğer fonksiyonların bu durumdan nasıl etkilendiği,
- Next Level AVM'nin değişim süreci,
- ANSE AVM'nin bir bölümünün eğitim kurumuna dönüştürülmek su-

retiyle nasıl yeniden işlevlendirildiği,

- Eryaman Aile Yaşam Merkezi'nin caddeye cephesi olan mağazalar ile birlikte farklı bir fonksiyona dönüştürülmesi,
- AVM'lere rakip olarak, konut (mesken) imarlı inşa edilen yapılarda, konut vasıflı taşınmazların işyeri olarak kullanılması ve bu ayrıklığa izin verilmesi sonucunda meydana gelen sorunlar,
- AVM yatırımı yaparken yatırımcı için uygun lokasyon seçimi ve AVM'ler için uygun konseptin belirlenmesi, doğru kiracı karmasının oluşturulması, ortak alan aidatları, yapılan etkinliklerin ve AVM yönetiminin katkıları gibi konulara değinildi.



GİSP, Eylül ayında yeniden sektör için önemli konuların masaya yatırıldığı bir gündem toplantısı organize ederek gayrimenkul sektörüne katkı sağlamaya devam etmeyi hedefliyor. •

Yapı Malzemelerinde “Well-Being”

BMS, PETRA The Flooring Co., Technogym ve Vitra’ya; ürünlerinin kullanıcıların fiziksel ve ruhsal sağlığı üzerindeki etkilerini ve hangi alanlarda well-being (esenlik) yaklaşımını desteklediğini sorduk.

BMS / Herman Miller

Ergonomi konusunda 125 yıl deneyimli Herman Miller markamız, özgün teknolojiler ve stratejik hizmetlerle kullanıcıları için daha iyi bir çalışma ortamı yaratmayı amaçlıyor. Herman Miller en güvenli, en sağlıklı mobilyaları tasarlamak ve üretmek amacıyla BT (Ürün Yönetim Ekibi) departmanını yarattı. Herman Miller 2017 yılında yayınladığı sürdürülebilir kurumsal çevre raporunda:

“Uzun vadede, işletmeler ve iş liderleri kârları veya ürünleri ile değil, insanlık üzerindeki etkileriyle yargılanacaklar” diye açıkladı.

BMS Ailesi olarak Herman Miller, Naughtone gibi inovatif ve çevreci markalarımızla, daha sağlıklı daha kapsayıcı yaşam alanları, ofisler ve daha yeşil bir gezegen yaratmaya çalışıyoruz. Müşterilerimize doğru çalışma alanını ve doğru koltuğu seçmelerinde rehberlik ediyoruz.



Aeron Remastered | Herman Miller
Tasarımcı: Don Chadwick

Bünyesinde barındırdığı teknoloji ve malzemeler sayesinde kullanıcılarını havada süzülüyormuş gibi hissettiren Aeron, lanse edilmesinin ardından geçen 23 yıl sonra ilk defa yenilendi. Aeron Remastered tasarımcısı Don Chadwick, “Gerçekten bugünün ve yarının da en sağlıklı tasarımına en iyi örnek Aeron Remastered” diyor. Yeni Aeron üç kilo daha hafif. Çevreci tasarımı ile sürdürülebilirlik sertifikasına sahip: Cradle to Cradle V3 Silver, BIFMA level3 ve GREENGUARD Gold gibi tescilleri bulunmakta. Don Chadwick’in ile bilim insanları, mühendisler, malzeme uzmanları ve araştırmacılarla birlikte yenilediği Aeron’da malzeme ve teknoloji değişiklikleri tasarımı; konfor, sağlık ve kolaylık açısından bir üst noktaya taşıdı. İnsan vücudunun boyutları ile ilgilenen antropometri ve ergonominin en güncel verilerini malzeme, üretim ve teknoloji konularında 20 yılı aşkın bir süredir elde edilen deneyimle birleştiren Herman Miller, oturan kişinin daha doğal hareket etmesini sağlayan ve vücutla bütünleşen yapısıyla yepyeni bir Aeron geliştirdi. Güncellenen tilt mekanizması sayesinde kullanıcının isteklerine daha hızlı adapte oluyor. Daha dengeli bir oturuş ve doğal olarak daha sağlıklı bir deneyim yaratmak için geliştirilen 8Z Pellicle vücudun farklı noktalarına temas ederek konfor sağlıyor. Öyle ki sırtın alt bölümlerine destek vererek pelvisi öne çıkaran yeni tasarımda Aeron, 1,8°’lik bir açı ile öne eğimli olmasının avantajını kullanıyor. Kuyruk sokumu ve bel bölgesine destek veren PostureFit SL tasarımı sayesinde Aeron, olası duruş bozukluklarının da önüne geçiyor.

Ayarlanabilir monitör kolları da sağlıklı duruş pozisyonlarını korumada neredeyse ergonomik koltuk kadar önemli bir rol oynuyor. Bunun nedeni vücudun, eldeki göreve göre gözlerin doğru mesafe olması için nasıl gerekirse o şekilde kendini ayarlamasıdır. Doğru mesafe kişiye göre değişir. Tek bir pozisyon herkese uymaz. Özellikle bedendeki değişkenlik ve aktif hareketin omurga yapısına ve dolaşım sistemine yararlı olduğunu bildiğimizden sabit bir monitör, kişinin hareketlerini ciddi şekilde sınırlandırır. Çalışanların beden sağlığı için öncelikle 8 saat üstünde oturdukları çalışma koltukları önem taşıyor; ardından ise göz ve boyun sağlıkları için ise monitör kolları geliyor. BMS olarak ödüllü ergonomik detaylarıyla monitör kolu tasarımında dünyanın önde gelen markalarından olan Flo’yu beden ve göz sağlığı başta olmak üzere çalışma masalarında yarattığı ferah alan ve hareket kolaylığı için müşterilerimize tavsiye ediyoruz.

bms.com.tr

Çalışma mekânında well-being, PETRA güvencesiyle sunulan Milliken’in tasarım felsefesinin merkezinde yer alır. En yeni halı koleksiyonumuz olan “Fractals” bu felsefe doğrudan etkilemiştir. Milliken’in kurum içi tasarımcısı Manisha Selhi, sakin ve duyarlı bir ortam oluşturmak amacıyla doğal arkaplan renklerinden oluşan uyumlu bir palet ile uçuk renklerden oluşan desenleri bir araya getiriyor. Biyofilik desenler, doğada bulunan biçimleri taklit ederek bir huzur ve dinginlik havası, meditasyon için bir mekân yaratıyor. Fractals koleksiyonu, WELL Bina Standartları’nın gereklilikleri temel alınarak, değişen ve artık çalışanın esenliğine öncelik verilen kurumsal çalışma mekânının zemin kaplaması ihtiyaçlarına yönelik tasarlandı.



Fractals | Milliken
Tasarımcı: Manisha Selhi

Çalışma mekânında well-being, PETRA güvencesiyle sunulan Milliken’in tasarım felsefesinin merkezinde yer alır. En yeni halı koleksiyonumuz olan “Fractals” bu felsefe doğrudan etkilemiştir. Milliken’in kurum içi tasarımcısı Manisha Selhi, sakin ve duyarlı bir ortam oluşturmak amacıyla doğal arkaplan renklerinden oluşan uyumlu bir palet ile uçuk renklerden oluşan desenleri bir araya getiriyor. Biyofilik desenler, doğada bulunan biçimleri taklit ederek bir huzur ve dinginlik havası, meditasyon için bir mekân yaratıyor. Fractals koleksiyonu, WELL Bina Standartları’nın gereklilikleri temel alınarak, değişen ve artık çalışanın esenliğine öncelik verilen kurumsal çalışma mekânının zemin kaplaması ihtiyaçlarına yönelik tasarlandı.

Kar tanesi ve yaprakların damarları gibi doğada bulunan oluşumlara benzer şekilde Fractals’ın biyofilik tasarımı, hiç bitmeyen, sonsuz şekilde karmaşık ama yine de sade görünüme sahip desenler oluşturuyor. Desenler, doğal öğelerin zaman içinde kırılış ve parçalanışına benziyor. Halı plakaları; etkileyici ve karmaşık yapılarda parlak ipliklerin Millitron® dijital desen teknolojisiyle bir araya gelmesinden oluşan zengin ve yumuşak bir dokuya sahip. Koleksiyonda Enlace ve Entangle isimli iki tasarıma ek olarak ayrı ayrı veya birlikte uygulanabilen 6 renk yer alıyor. Fractals aynı zamanda farklı Milliken koleksiyonlarıyla uyum sağlayarak yön bulma, bölgelere ayırma ve görsel etkiler yaratma amacıyla zemin kaplamasında çeşitli bölümlerin oluşturulması ve vurgulanmasına imkân tanıyor. 25x100 cm boyutlarındaki plakalar, zemin düzlemine ayrı bir boyut katarak tasarımcılara yaratıcılık için daha fazla alan ve olanak sunuyor.

Fractals halı plakaları, üstün akustik performans ve ayak konforu için Comfort Plus yastık taban sistemiyle üretildiğinde sert tabanlı halılara göre %50 daha fazla, diğer sert yüzeyli zemin kaplamalarına göre ise üç kat daha fazla ses emiyor. Milliken halıları, sert tabanlı halılara kıyasla kas ve eklemlerdeki yorulmayı %24 oranında azaltarak önemli ergonomik faydalar sağlıyor.

%40 geri dönüştürülmüş Econyl® naylondan ve yastık tabanlarında %90 geri dönüştürülmüş içerikten oluşan Fractals halı plakaları, toplam ürün ağırlığının (%5 kullanıcı sonrası içerik de dahil) %63’ü oranında geri dönüştürülmüş malzeme bulunduruyor. ISO14001 sertifikalı bir tesiste, yenilenebilir kaynaklar kullanılarak üretilen Fractals, iç mekân hava kalitesi konusunda GuT & CRI Green Label Plus sertifikalı, EPD onaylı ve BRE sertifikalı. Yıpranmaya karşı 15 yıl, ömür boyu antistatik ve gizli kusurlara karşı garantili koleksiyonun çevresel etkilerini daha da azaltmak amacıyla yapıştırcısız uygulama için TractionBack® özelliğinin seçilmesi, iç mekân hava kalitesini artırırken malzeme kullanımını azaltıyor. petratr.com

“gittigidiyor.com” bizim için en uzun soluklu örneklerden biridir, 5 kişilik bir ofisin E-bay ile buluşmasına tanık olduk. BMS ailesi ile birlikte yola çıkanlar arasında Peak Games, Apple, Yapı kredi, Garanti, Yemeksepeti gibi birçok firma bulunuyor.

PETRA The Flooring Co. / Milliken

Bilimsel araştırma ve inovasyona dayalı uzun bir tarihe sahip olan Milliken her zaman insana dair sorunları çözmek ve faydalı olmak ilkelerine kuvvetle bağlı olmuştur. Bu bakımdan zemin kaplaması ürünlerimizi sadece uzun ömürlü olmaları amacıyla değil bina sakinlerinin sağlık, esenlik, verimlilik ve üretkenliğini geliştirmeleri amacıyla planlayıp imâl ediyoruz. Sağlık ve well-being, tasarım ve geliştirme süreçlerimizin gittikçe daha merkezine yerleşiyor.

WELL Bina Standartları’nda geçen 7 kavram zemin kaplaması konusuyla ilişkili kuruyor: Hava, Su, Hareket, Ses, Malzeme, Zihin ve Topluluk.

Hava: PETRA, Milliken ile %100 geri dönüştürülmüş Econyl® ipliklerden imâl edilen koruyucu paspas çözümleri sunar. Toz, nem ve zararlı kirleticilerin binaya girmesini engellemenin yanı sıra Milliken zemin koruyucu paspasları, binaların iç mekân hava kalitesini artırır, yeşil bina niteliklerine katkıda bulunur ve halı gibi diğer zemin malzemelerini koruyarak ömrünü uzatır.

Su: PETRA güvencesi ile sunulan Milliken’in açık hücreli yastık tabanları, geçirin olmaları sayesinde su moleküllerini tutmaz ve buharlaşmalarına izin verir. Bu sayede uygulama öncesinde kapsamlı nem giderme işlemlerine ihtiyaç duymaz ve nemle ilgili masraflı problemlerin yaşanma riski ortadan kalkar.

Hareket: Milliken’in özel patentli yastık taban teknolojisi, hareket halindeki kullanıcıların kas ve eklemlerine binen yükü önemli derecede azaltması sayesinde, eklemlerine katkı sağlar. Ayak konforuna önem veren ek özellikleri sayesinde ise yorgunluğu azaltır. Mobilyaların kullanım sırasında yer değişimi yoğun olsa bile halıda bıraktıkları izler kalıcı olmaz ve halılar ilk günkü görünümünü korur. Milliken halılarındaki desen ve renklerin farklı şekillerde kullanımı ise bina içindeki hareketin düzenlenmesine yardımcı olur.

Ses: Milliken’in yüksek performanslı iplik çeşitlerinin yanı sıra özel patentli

Çalışma Hayatında Refah ve Ergonomi

Ece Aytaç Özcan, İş Geliştirme Uzmanı, Doğa HSE Group, ece.aytac@dogahse.com



“Son zamanlarda fiziksel, duygusal ve zihinsel sağlık anlamına gelen “çalışan refahı”na ilişkin etkin programların uygulanmasına dair, küresel ölçekte yoğun araştırmalar yapılıyor, çeşitli girişimlerde bulunuluyor. Bu girişimler; çalışanların işe değil işin çalışanlara uydurulduğu yeni iş modellerini, beslenme programlarını, sağlık ve sosyal aktiviteleri kapsıyor.

Sağlık bakım yerlerinin kolay erişilebilir olmaması, modern yaşamın getirdiği stres, teknoloji, fiziksel aktiviteler ve beslenme şekli günlük yaşamlarımızı oldukça etkiliyor. Refahı tanımlamanın, refah/ergonomi programlarını ve politikalarını uygulamak için en iyi yöntemleri seçmenin, bunların maliyetini ve verimini ölçmenin zorluklarının yanı sıra, birçok işverene göre çalışanların refahı ve ergonomik tasarım ne yazık ki geri plandaki öncelikler arasında yer alıyor. Hem bedensel hem de ruhsal sağlığımıza olumsuz etkileri olan çalışma

ortamlarını ergonomik açıdan iyi tasarlamak ve iyileştirmek, herkesi pozitif sağlık ve refah konusunda teşvik etmek ve oluşan bu kültürü korumak gerekiyor...

CIPD (Lisanslı Personel ve Gelişim Enstitüsü) 2018 yılında yayınladığı raporunda altı kişiden sadece birinin (%17) sağlık ve refah girişimlerini değerlendirdiğini; 30.000’den fazla çalışanla 2017 yılında yapılan İngiltere’nin En Sağlıklı İşyeri anketi sonuçları ise şirketlerin yaklaşık üçte ikisinde (%63) çalışanların refahına kıyasla başka öncelikli konular olduğunu belirtiyor.

Bupa Sağlık Grubu’nun 2015 yılında küçük ve orta ölçekli yaklaşık 500 işletme ile yaptığı ankete göre; KOBİ’lerin %28’i çalışan sağlığı ve refahının ciddiye alınması için çok küçük şirketler olduklarını düşünüyor. Üçte biri (%32) bu konunun büyük işletmelerin alanı olduğunu söylüyor. İşyerlerinde sağlık programlarını/hizmetlerine erişimi olan çalışanların yüzdeleri ise şöyle: Kuzey Amerika’da %52, Avrupa’da %23, Kuzey Afrika’da %7, Latin Amerika ve Karayipler’de %5, Asya Pasifik’te %5, Orta Doğu & Afrika’da ise %1.

Çalışan refahı kavramı ile birlikte “ergonomi” faktörü de artık mühendislerin, mimarların ve hatta iş güvenliği uzmanlarının öncelikleri arasında. Üstelik daha tasarım aşamasındayken... Ergonomik

tasarımlara yönelik teknik çalışma ve araştırmalar sonucu için çalışana uydurulmasıyla verimlilik ve iş performansı da artıyor. Böylece ergonominin amacı yalnızca iş kazası ve meslek hastalıklarını önlemek olmuyor, çalışanların ruhsal ve fiziksel açıdan korunması ve geliştirilmesi amacıyla çalışma koşulları iyileştiriliyor; çalışma ortamları çalışanla uyumlu hale getiriliyor.

İşverenler; sağlıklı çalışma ortamı, daha iyi iş performansı, ekip içi güçlü ilişkiler, adil maaş politikası, ergonomik iş tasarımı, çalışanların kariyer beklentileri, azalan personel devri ve artan verimlilik için iş sağlığı ve refahına yatırım yapmalı. Tüm kuruluşların üst düzey liderleri, kurumsal hedeflerle bağlantılı bir sağlık ve refah stratejisi oluşturmalı ve etkin bir şekilde uygulanmasını sağlamalı. Çalışanlara, kendi sağlık ve refahlarını iyileştirmek üzere tasarlanan girişimlere ve bunları geliştirme süreçlerine katılma fırsatı verilmeli. Departman/bölüm yöneticileri, ruh sağlığı bilincine ve ilgili destek mekanizmalarına uygun şekilde eğitimler almalı, böylece çalışanlarla özenli ve duyarlı bir şekilde iletişim kurmaları sağlanmalı. Kuruluşlar, çalışanlarının değişen ihtiyaçlarına adapte olmalarını sağlamak amacıyla sağlık ve refah uygulamalarının etkilerini ve verimliliğini düzenli olarak değerlendirmeli. Tüm bunların; sadece çalışma ortamlarında değil, yaşam alanlarımızda da refahın artması için somut etkileri olacaktır. •

yastık tabanlarının sağladığı ses emilimi, gürültü yansımaya süresini ve dolayısıyla yankıyı azaltır. Bu sayede ortamda konuşma kalitesi artar, ortak çalışma mekânlarında daha başarılı iletişim kurulabilir. Milliken'in yastık tabanlı karo halıları ile döşenen mekânlar fark edilir şekilde daha sessizdir.

Zihin ve Topluluk: PETRA güvencesiyle sunulan Milliken halılarının, sağladıkları akustik katkı ve özellikle yaya trafiğinden kaynaklanan darbe sesini azaltma özelliği ile çalışma mekânlarında daha sakin ve telaşsız hissettirdiği ve odaklanmaya yardımcı olduğu görülmüştür.

WELL Bina Standartları, ses kaynaklarının belirlenmesi ve dikkat dağıtıcıların en aza indirilmesi için bölgelerin oluşturulması amacıyla Ses Planı yapılmasını zorunlu tutar. Milliken'in zemin

kaplaması çözümleri portfolyosu, farklı mekânlar için farklı akustik çözümler sunar. WELL akreditasyonuna sahip profesyonellerden oluşan ekibimiz, müşterilere ses haritalama işleminde yardımcı olabilir.

Technogym

Günümüzün iş ve özel yaşam dengesini kurabilmek, yüksek seviyede motivasyon, enerji ve yaratıcılık gerektirir. Bu motivasyonu yüksek tutmak için, küresel şirketlerden küçük şirketlere kadar işverenler; tek başına sağlık sigortasının yeterli olmadığını düşünmektedir. Bu şirketler insan odaklı yaklaşımları ile işyerlerini yeniden tasarlıyorlar. Yani iş ile ilgili her şeyi; (örneğin yapıyı, kültürü, fiziki çevreyi, teknoloji kullanımını, marka ve iletişimi) fiziksel, zihinsel ve duygusal refahı artırmak için ilham veren bir hedef yolu olarak yeniden biçimlendiriyorlar. Technogym ise; evlerde, otellerde, eğitim kurumlarında ve zamanımızın çoğunu geçirdiğimiz çalışma

alanlarında da insanların refahı, hem fiziksel hem de zihinsel sağlıklarını geliştirmek adına hizmet ve ürünler geliştiriyor.

Burada bahsettiğimiz *wellness* ve *well-being* kavramları Technogym The Wellness Company'nin ana çalışma prensibini ve marka değerini oluşturur. Bu kavram ışığında yapılan tüm çalışmalar sonucunda, tüm mekânlar ile bütünleşen, insanların hem fiziksel hem de ruhsal sağlıkları ve buna bağlı olarak mutluluklarına olumlu yönde etki eden Technogym spor ekipmanları ve hizmetleri ortaya çıkmıştır.

Well-being'i Technogym The Wellness Company, birçok açıdan ele alıyor. Alt başlıklara değinmek gerekirse, hareket, konfor, malzeme kalitesi, zihin, topluluk, yenilik, tasarım ve özellikle teknoloji gibi birçok alanı, Technogym'in tasarladığı ürünler ve hizmetler destekliyor.

Eczacıbaşı Yapı Gereçleri / Vitra

Eczacıbaşı Yapı Gereçleri olarak, Vitra ve Artema markalarımızla, banyoda kullanılan tüm ürünleri tasarlıyoruz. Bunların arasında lavabolar, küvetler, klozetler, armatürler, duş tekneleri, bataryalar ve duş sistemleri, banyo mobilya ve aksesuarları yer alıyor. Suyla çalışan ürünlerden bazılarının duvara dayalı konumlandırılması gerekiyor. Bir kere yerini belirlediniz mi tadilat yapmadan değiştirmeniz mümkün olmuyor. Ancak alışlageldik bu durum değişiyor. Bunu ilk defa küvetlerde gördük. Farklı formlarıyla zaman içerisinde banyoda adeta bir tasarım nesnesine dönüşen solo küvetler, artık “köşeye

sıkışmıyor” ve istenilen yere konumlandırılabilir. Bu durum, solo küvetlerle uyumlu banyo bataryalarının geliştirilmesine vesile oldu. Yerden çıkışı üretilen bataryalar, küvetlerin duvardan ya da köşelerden uzaklaşarak banyoda istenilen yere konumlanmasını sağladı. Bu değişimin çıkış noktası, bahsettiğiniz gibi kullanıcıların değişim arayışı... Yine de suya daha doğrusu su tesisatına bağlı olduğunuzda, alternatifleriniz sınırlı. Biz bunu yenilikçi çözümlerle aşmaya çalışıyoruz. Örneğin çalışmalarını tasarımcı Terri Pecora'nın iş birliğiyle geliştirdiğimiz Vitra Plural koleksiyonu, lavaboları duvara dayalı olmaktan kurtaran çözümlerle birlikte geliyor. Vitra İnovasyon Merkezi'nde geliştirilen üç yenilikçi sifon çözümü, lavaboların banyonun herhangi bir yerine, istenen açıyla yerleştirilmesine olanak tanıyor. Burada amaç hem tasarım esnekliği hem de değişim arzusu...

Suyla ilişkisi olmayan banyo mobilyaları da zaman içerisinde oldukça farklılaştı. Yalnızca depolama kapasitesi sunmanın yanı sıra ek fonksiyonlarla zenginleştirildi ve hareketli hale geldi. Örneğin Christophe Pillet imzalı Memoria Elements koleksiyonunda yer alan ve 360 derece kullanım özgürlüğü sunan dönen dolap, saklama fonksiyonunun yanı sıra, led aydınlatmasıyla, banyonun istenen köşesinde şık bir ambiyans yaratıyor. Aynı koleksiyonda, raflı bölümleri bulunan banklar da yer alıyor. Kişisel eşyalarınızı koyabiliyor ya da dekoratif ürünleri sergileyebiliyorsunuz. Aslında bunlar da kullanıcıların içindeki değişim arzusunun bir yansıması... ●



Cross Personal / Technogym
Tasarımcı: Antonio Citterio

Technogym ürün ailesindeki tüm ekipmanlarda olduğu gibi Personal Line, insan sağlığını ve refahını her açıdan geliştirmek için tasarlandı. Technogym'in evlerde, otellerde, eğitim kurumlarında, spor kulüplerinde olduğu gibi, çalışma alanlarında da insanlara yönelik sağladığı, kurumsal *well-being* kapsamında birçok uygulamadan ve hizmetten bahsedebiliriz. Burada önemli olan şirketin bakış açısının çalışanlarının istek ve ihtiyaçlarının farkında olarak bu kapsamda hizmet ve ürün almalarıdır. Technogym, ihtiyaca yönelik tasarladığı ürün ve hizmetleri ile *well-being* odaklı tasarımı bir bütün olarak ele alıyor. Personal Line, kullanıcının konforu, ürünün teknolojik yenilikleri ve mekân ile bütünleşen formu sayesinde sayısız uluslararası ödüle sahip olan Technogym ürün ailesinden biridir. Personal Line, ünlü mimar ve tasarımcı Antonio Citterio tarafından tasarlanmıştır ve bu serideki tüm ürünler bulunduğu mekânda bir ikon haline gelirken, kullanıcının da hareket etmesini sağlayarak hem fiziksel hem de zihinsel sağlığına katkıda bulunur.

Technogym ürün ailesindeki tüm ürünler, esas fonksiyonunun yanı sıra kullanıcının tercih etmesini sağlayacak ve farklı beklentileri karşılayacak özelliklere de sahip. Technogym, kullanıcılarını daha sağlıklı bir yaşama hazırlarken, yaşadığımız dünyanın geleceğini de düşünüyor. Bunun için ekipmanların üretim aşamasından, son kullanıcıya ulaşana kadarki evrede doğaya uyumlu olarak hareket edilmektedir. Ekipmanların yapımında kullanılan malzemelerin %95'i çevreci ve geri dönüşümlüdür. Technogym, yapılan geliştirmeler sonucunda ürünlerinin enerji tüketimlerini de minimuma indirmiştir.

Bununla birlikte neredeyse tüm kardiyo ekipmanları UNITY™ ekrana sahiptir. UNITY™, kullanıcıların bulut tabanlı Technogym mywellness® platformu üzerinden bağlı kalmasını sağlayan sektördeki ilk Android tabanlı kardiyo konsoludur. Bugüne kadar geliştirilen en kapsamlı platform olan Technogym mywellness®, kullanıcılarının Technogym ekipmanlarını kullanarak dünyanın herhangi bir yerinden ve istedikleri anda antrenman programlarına, antrenman verilerine, internete, uygulamalara ve içeriklere erişimlerini olanaklı kılıyor. Bu ekran ve mywellness® sayesinde kullanıcı spor yaparken Netflix dizisine de devam edebilir, yürüyüş yaparken Skype'tan toplantısını da gerçekleştirebiliyor. Ayrıca mywellness® platformu, Apple Watch, Runkeeper, Garmin ve Strava gibi en popüler giyilebilir cihazlar ve izleme uygulamalarıyla uyumlu olarak çalışabiliyor.

technogym.com - avv.com.tr



Vitra | Plural
Tasarımcı: Terri Pecora

Esenlik açısından bakarsak, en yeni koleksiyonlarımızdan Plural'ın, nötr renk paleti ve ahşap bitişlere sahip ürünleriyle evin sıcaklığını ve evde olmanın yarattığı iyi duyguları banyoya taşıdığını söyleyebiliriz. Vitra Plural'ın yanı sıra Vitra Memoria şelale akış özelliği bulunan duş kolonu ile Vitra Deluxe Ayna ise kontrol edilebilir ışık ayarı ile duylara hitap ediyor. Ancak esenlik söz konusu olduğunda akla ilk gelen şeylerden birinin su olduğunu söylemek yanlış olmaz. Suyun rahatlatıcı ve ferahlatıcı etkisi insanların kendini iyi hissetmesine vesile olan en önemli unsurlardan biri. Bu anlamda da pek çok ürünümüzle kullanıcıların iyi hissetmesine vesile oluyoruz

Ürünün esas fonksiyonuna ek olarak geliştirilen özellikleri de o ürünün tercih edilmesinde etkili oluyor. Örneğin kanalsız iç haznesi bulunan Rim-ex klozetler, hem kolay temizleme özelliği hem de hijyenik özelliğiyle tercih ediliyor. İstenilen su sıcaklığını önceden ayarlamayı ve banyo süresince sabit tutmayı sağlayan termostatik banyo bataryaları, özellikle çocuklu aileler tarafından tercih ediliyor. Vitra'nın tüm seramik sağlık gereçlerinde kullandığımız iyon katkılı Vitra Hygiene yüzey teknolojisi, seramik ürünlerde zararlı bakterilerin oluşumunu %99,9'a kadar engelliyor. Vitra İnovasyon Merkezi'nde geliştirilen Vitra Clean ise kir ve kirlı suyu tutmayan hidrofobik yani suyu sevmeyen yüzeyler yaratıyor. Su damlaları seramik yüzeyde cıva gibi hareket ederek tüm tortu ve kırı bünyesine alarak gidere götürüyor. Her iki özellik de güçlü temizleyicilere ihtiyaç duyulmadan kolaylıkla temizlik yapılmasına olanak tanıyor.

vitra.com.tr

21. Yüzyılda Konut Tartışmaları

İstanbul Ayvansaray Üniversitesi Güzel Sanatlar, Tasarım ve Mimarlık Fakültesi'nin düzenlemiş olduğu “21. Yüzyılda Konut Tartışmaları” başlıklı kongre 13-14 Şubat 2020 tarihinde gerçekleşecek.



Konut günümüzde kentsel dönüşüm projeleri, soylulaştırma, yoğunluk artımı, sürdürülebilir konut, depreme dayanıklı konut ve kimi pazarlama amaçlı sloganlaşan kavramlar bağlamında tartışılmakta, ancak kullanıcı katılımı, kentsel süreklilik, ulaşılabilir konut, konutun yeni üretim biçimleri ve üretimin yeni ekonomik modelleri, yeni kentsel konutun coğrafyası, kent hakkı olarak konut gibi konular tartışılmaya gereksinim duyan kavramlar olarak kalmaya devam etmektedir.

İstanbul Ayvansaray Üniversitesi Güzel Sanatlar, Tasarım ve Mimarlık Fakültesi'nde 13-14 Şubat 2020 tarihinde gerçekleşecek kongrede tasarımcıları, iletişim bilimcileri, sosyologları, psikologları, ekonomistleri, yönetim uzmanlarını, politika üreticilerini ilgilendiren aşağıdaki konular tartışılacak:

- Kentsel Barınma Hakkı
- Yeni Barınma Modelleri
- Akut Krizler ve Konut Senaryoları
- Konut Deneyiminin Öğrettikleri
- Kentin Kolektif Üretimi: Konut
- Konut ve Toplum
- Kentsel Konutu Üretmek
- Konut Üretiminin Yeni Ekonomik Modelleri
- Tüketim Toplumu ve Konut Reklamları
- Yerel Yönetimlerin Konut Üretim Politikaları
- 21. yy. Tüketim Nesnesi Olarak Konut ve Pazarlama
- Tasarım Eğitiminde Konut
- Kolektif Bellek ve Konut

Kongreye katılım ücretsizdir. ●

Yavaş Yavaş Ölüp Giderken...

Prof. Dr. Erdem Kaşıkçıoğlu, **İç Hastalıkları, Kalp-Damar Hastalıkları, Spor Hekimliği Uzmanı**, ekasikcioglu@gmail.com



Şu anda duyduğum sözlü melodiyi duymadığınızı söylemeyin bana. “...dünyada ölümden başkası yalan...” Sizler duymadığınıza göre deliriyor olmalıyım. Ölüm de nereden ağzıma dolanıp durdu. Bilmiyorum ama... Şu ana kadarki ömrümün tek bir saniyesinde bile aklımdan çıkpı giden bir şey değil ki! Belki de, sürekli ölümün kıyısında adımlayan hastalarımın bana miras kalan en büyük sıkıntı ve öğretisi... Haklı olarak, bütün bunların bizimle ne ilgisi var diye sorabilirsiniz. Şu anlarda en güzel sahillerde meltem rüzgârlarına yüzünüzü çevirdiğinizi hayal ederken biling altından fokurdayan kıskançlıkla karışık bir duyguyla sizin ruhunuzu daraltmak amacıyla bütün bunları yazmış olabileceğimi de inkâr etmiyorum. Bütün bunlara rağmen, ölüm konusu en az benim kadar sizi de ilgilendiriyor. Fark etmeden ve de ettirmeden ölüp gidiyoruz. Bu sözcüğü en çok doktorlar kullanır diye düşünüyoruz ama aksine günlük yaşamınızda her birimiz sıklıkla kullanılmaktayız: “Zavallı, genç yaşta ölüp gitti”, “Ölüm hiç de yakışmadı”, “Gözü arkada kalarak öldü”, “Sürünerek öldü”.

Şimdilerde ömür süreleri uzarken, en çok da sürünerek ölmekten korkar birçoğumuz. Sürünge ölümü. Hâl böyleyken yaşama ne demeli? İnsanoğlunu, türler sınıflandırmasına göre memeli grubuna dahil etmişler ama doğrusunu söylemek gerekirse pek de yuymamış görünür. Mevcut yüzyılda insanın sürüngegenler familyasının en omurgasız türlerinden birisi olduğuna dair hissiyatımı paylaşmadan geçemeyeceğim; postürlü yaşamını giderek kaybetmesinin bir sonucu olarak insan sıklıkla sürünerek ölmeye mahkûm kalmaktadır. Çağımızda, hırslarına yenilmiş olan bireyler bedenini gölgesinin arkasında sürükleyerek yaşamaya çalışırken başka türlü bir sonuçla da karşılaşabilmesi mümkün görünmemektedir.

Yavaş yavaş ölüp gider insan normalde, işin doğasına uygun şekilde diğer canlılarda olduğu gibi. Ölüm, her insan bedeninin en küçük ve en ucra noktasındaki hücresinin genetik kodlarıyla bağlantılı ve karmaşık bir şekilde işleyen biyolojik süreçtir. Bu süreç, bir elmanın çürümeye gibi son nefesle birlikte doğanın başka bir kimyasal tepkimesi ve dönüşümü için toz bulutuna karışarak son bulur. Son yılların en ilgi çekici bilimsel konularından birisi de ölümün karmaşık düşümünü ayıklama çalışmalarıdır. Bu süreci yaşam devam ederken durdurabilme şansı şimdilik görünmüyor. Fakat insanın bilerek ya da bilmeyerek yaptıklarıyla bu süreci hızlandırıyor olması gerçeği en kritik nokta. Nasıl mı? Stres, dışarıdan aldığımız kimyasallar, kirlı hava, radyasyon, sigara, kötü beslenme, hareketsizlik... Sayısı artırılacak bu etmenlerin her birisi, tek bir hücre ölümünü hızlandırırken bedeninin ölüm sürecini de kolaylaştırmaktadır. Bütünsel bir zarar olarak; kanser, kalp-damar hastalıkları, felçler, kronik hastalıklar ve daha sonrasında da ölüm sıklığında artış olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ne yapabiliriz? Günlük yaşamımızda programlanmış hücre ölümünü değiştirebilecek birçok örnek verebiliriz. Üç kötü bileşeni mümkün olduğunca yeniden en zararsız hale getirmek gerekir: stres, sağlıksız beslenme, hareketsiz yaşam. Bu üçlünün dışında yaşam alanlarında solduğumuz ve kullandığımız her ürünün güvenilirliğini titizlikle kontrol etmek gerekir. Kullandığımız bir duvar boyası, seyretici kimyasallar, zeminlerde kullanılan plastik malzemeler, duvar ve zemin yapııştırıcıları sıcaklığın etkisiyle bambaşka bir zararlı etkiye dönüşebilir. Bahçelerimizde ot ve haşere öldürmek için kullandığımız ilaçlar, yaz aylarında sinek ilaçlamaları için kullanılan konsantrasyonu bilinmeden yapılan ilaçlamalar... Ne yazık ki dokunduğumuz, kokladığımız, yediğimiz birçok maddeye şüpheyle yaklaşmak gerekir.

Birçok madde diyorum; çünkü pek çok kimyasal ürün insana zararsız diye sunulup sertifikalandırılırken, bu maddelerin ani bir şekilde insan ölümüne sebep olmadığına dair kanıtlar ve/veya varsayımlardan

yola çıkılmaktadır. Bu çalışmalarda kullanılan deney hayvanlarının ya da bitkilerin yarısını öldüren dozun insana zarar vermeyeceği kabul edilmektedir. Ama işin doğrusu, uzun süreli değişken konsantrasyonlardaki maruziyette insan sağlığına etkisi açısından birçok madde için “zararsızdır” diyebilmek mümkün değildir

Yeterince moral bozucu bir yazı olduğunu düşünerek hücrelerimizden giderek hızlanan ölümlerini yavaşlatmak için ne yapabilir konusunda birkaç öneri getirmekte fayda olacaktır:

- Maddi imkânlar iyiye (hırslarınızı bir kenara itip) köyünüzde ya da daha fazla mutlu olabileceğiniz bir alanda organik tarımla uğraşılmalı (çoğunuzun yapamayacağını biliyorum o sebeple diğer önerileri okuyun).
- Nitritli, koruyucu ilaveli gıdalar mümkün olduğunca kullanılmamalı.
- Elektromanyetik alan ve radyasyon aktivitesi fazla olan alanlardan uzak durulmalı. Telefonlarınız çekmediğinde panik olunmamalı, tam tersine sevinilmeli.
- Uçuşan kimyasallar haline gelen boya ve plastik maddeler fazla güneş gören alanlarda kullanılmamalı.
- Mümkünse yaşam alanlarında hobi bahçelerinin oluşturulmalı, organik ürünler yetiştirilmeye çalışılmalı.
- Yürüyüş için uygun parkurların ve kaldırımların yapılması için ısrar edilmeli. Her koşul ve şartta günde en az yarım saat kadar yürüyüş yapılmalı.

“... Yalan...Ölümden başkası, yalan!”

Mırıldanarak dinlemeye devam ettiğim müziği duymuş olmanıza sevindim. Her insanın annesinin rahmindeki ilk kalp atışıyla birlikte başlamış olan ölüm süreci sürünerek sonuçlanmamalı. Her insan, hangi yaşta olursa olsun sırmalı hayal sandığını karıştırmaya devam ederken, mutlu bir omurgalı olarak ölmeli. Mutlu olmanın tılsımının, yine insanın kendi içinde saklı olduğunu kabullenerek... ●

[AYDINLATMA]

“Well-being” ve İnsan Odaklı Aydınlatma

Günümüzde çalışma ve yaşam alanlarının aydınlatması; planlama yaklaşımları, yeni çalışma kültürü ve dijital kontrollü aydınlatma sistemleri ile farklılaşma ve gelişim göstermektedir. Ofis ortamında ışığın geleneksel kalite kriterleri gelişmekte ve “insan odaklı aydınlatma” yaklaşımı ile yeniden tanımlanmaktadır. Bu yaklaşım dinamik bir çalışma kültürü içinde ışığın doğaya ve yaşam senaryosuna uyumlu bir şekilde doğru kullanımı ile “well-being” kavramını tanımlamaktadır.

Ofislerin yalnızca monoton çalışma alanlarından daha sosyal ve canlı mekânlara doğru evrilmesi, ışığı da farklı kavramlarla buluşturuyor ve geliştiriyor:

- LED ışık kaynaklarının gelişimi ile ışığın ofis mekânlarında bir armatürün ötesinde elementten sisteme uzanan bir yapıda planlanması ve kullanımı
- Ofiste gün boyu yaşanan farklı senaryolara aydınlatma kontrolü ile dinamik adaptasyonun sağlanması
- Her çalışanın bireysel alanını tanımlayarak ışığını özelleştirebilmesi
- Ofis mekânlarında farklı sosyal alanların farklı ışık efektleri ve aydınlık düzeylerine ihtiyacının karşılanması
- “İnsan Odaklı Aydınlatma” (HCL) yaklaşımı ile ışığın biyolojik etkilerini kullanarak insanın konfor ve motivasyonuna katkıda bulunması

İnsan Odaklı Aydınlatma, kullanıcıların bireysel ihtiyaçlarına karşılık veren ışık, iklim ve mekân etkileşimi ile eşleşir. Dijital araçlarla kontrol edilebilen ve programlanabilen LED aydınlatma teknolojileri ile daha da gelişen yaklaşım, yaratıcılık, konfor ve üretkenliğe katkıda bulunabilir. Görsel konfora sahip habitatlar ve ferah atmosferler motivasyonu artırır. Biyolojik ritimleri dikkate alarak önceden programlanmış dinamik aydınlatma senaryoları bu hisse katkıda bulunur.

Profesyonel ofis aydınlatması için asgari şartlar; aydınlık düzeyi, ışığın eşdağılımı, parlama kontrolü ve kontrast faktörü gibi çeşitli kalite kriterleri EN 12464-1 standardında tanımlıdır.

Güncel ofis aydınlatma tasarımı yaklaşımında gün ışığına göre parlaklık ve açık renk dizisi ile biyolojik olarak daha etkili ve dinamik olan beyaz ışık refahımızı artırmak, iş performansımızı geliştirmek için doğal biyolojik ritmi desteklemektedir. Söz konusu yeni nesil yaklaşımda aydınlatma uygulamaları hem yapay hem de doğal ışıkla çalışır veya her ikisini de akıllı bir şekilde birleştirir. Şüphesiz doğal ışık en iyi ışıktır; İnsan Odaklı Aydınlatma ise aydınlatma kontrolü teknolojileri ile insanın doğal ışık hissine yaklaşmasını ve biyoritmik uyumunu hedefler.

Geleneksel prensiplerin yanı sıra yeni nesil ofis aydınlatma kalite kriterleri şöyle tanımlanabilir:

- Değişen aydınlatma senaryolarının ve durumlarının yönetimi
- Kişisel aydınlatma kontrolü
- Işık kaynağından aydınlatma sistemine kadar bina ölçeğinde enerji verimliliği
- Gün ışığı entegrasyonu
- Tasarımda ışığın bir element olarak ele alınması

Işık temelde; görme, güvenlik ve yönlendirme fonksiyonları ile bilinmektedir. İnsan odaklı aydınlatma ise ışığın bu işlevler ötesindeki etkisine odaklanır. Işığın, enerji verme, rahatlama, uyanıklığı sağlama, bilişsel performansı artırma ve ruh halini ve insanların uyku-uyanma döngüsünü iyileştirme gücü vardır. Işığın gerçek değeri görsel konfor ile biyolojik ve duygusal faydaların birleşiminde yatmaktadır. İnsan odaklı aydınlatma ışığın görsel, biyolojik ve duygusal faydalarını birleştirerek insanların sağlığını, konforunu ve performansını destekler. Bu değeri daha iyi anlayabilmek için özünde ışığın tanımını anlamak gerekir:

Ofisin mekânsal algısı ve ışık ile ilişkisinin tasarımında ışığın üçlü etkisi mevsim, zaman ve kişi değişkenleri de dikkate alınarak kullanılmalıdır. Günümüz tasarım metodolojisinde ofis için doğru aydınlatma armatürlerinin seçiminin ötesinde sensörler ile kontrol edilen, otomasyon sistemleri ile enerji tüketimini en aza indiren, bakım ihtiyaçlarını bağımsız olarak rapor eden ve kullanıcılarla bireysel olarak etkileşime giren akıllı aydınlatma sistemleri bütünlük olarak tasarlanmalıdır.

Tasarımda mekânı farklı bölgeler olarak tanımlama, çalışma ve konsantras-



Kinan Showroom Ofis. Fotoğraf: Sahir Uğur Eren

yon alanlarının oluşturulması, düşey yüzeylerin aydınlatılması, geçiş ve sirkülasyon alanlarının ışık ile ayrıştırılması temel esaslardır. Aydınlatma kontrolü tasarımında armatür grupları fonksiyon, alan ve gün ışığı ile ilişkisine göre gruplandırılır. Yeni çalışma kültürüne göre tablet vb. ekranlarla çalışma konforunu sağlamak için düşeyde yaratılacak parıltı da tasarım aşamasında kontrol edilmelidir. Kişisel kontrolün sağlanacağı alanlarda sensörlerin yanı sıra manuel veya yazılımsal kontrollerden de yararlanılmalıdır.

İnsan Odaklı Aydınlatmanın planlanmasıyla ofise ve kullanıcılarına sağlanacak fayda öncelikle konforlu ve verimli bir çalışma ortamı yaratmaktır. Standartlara aydınlık düzeyleri (lux) sağlamak bazı oluşturur. Aydınlatma kontrolü ile dimlenebilir (kısıp açılabilir) ışık kaynakları kullanıcıya

Geleneksel ofis aydınlatma planlamasında temel prensipler:

- Doğru yerde ve doğru zamanda doğru ışık planlaması
- Yeterli aydınlık düzeyinin sağlanması
- Işığın mekân tipine göre eşdağılım kriterlerini sağlaması
- Kamaşma kontrolü ve UGR değerlerine uygun armatürlerin seçimi
- Yansımaların önlenmesi
- Aydınlatmanın doğru modellenmesi
- Doğru renk sıcaklığının seçilmesi
- Renkssel geriverim faktörünün işleve göre seçimi

esneklik sağlar. Kamaşma kontrolü konforun temel unsurudur, armatürlerin doğru optikle seçimi ve doğru pozisyonunda planlanması temel doğrulardır.

Işığın renk sıcaklığı ile gün içinde gün ışığına uyumlu olarak yaratılacak senaryolar, insanın biyolojik ritmini etkileyecek nitelikte programlanabilir. Günümüzde değişebilir beyaz (Tunable White) ışık kaynakları ile 2700 K - 6500 K renk sıcaklığı arasında ince ayarlar yapılarak ofis ortam ışığının kullanıcılara, mevsime ve gün içi vakte göre adaptif ayarlanması mümkündür.

Bu etki ofiste çalışanların gündüz / gece ritmini dengeleyerek daha verimli ve sağlıklı bir ortam yaratır. Doğal ışıkla etkileşimli olarak kurgulanan insan odaklı ışık insanların performansını ve yaratıcılığını artırır. ●

IŞIK NEDİR?

Işık, elektromanyetik spektrumun bir parçasıdır. Gözlerimiz tarafından algılanan dalga boyu 380 ve 780 nm aralığında spektruma sahiptir. Görme işlevini gerçekleştiren retina ışığa duyarlı ganglion hücreleri içerir. Bu hücreler mavi ışığa karşı hassastır ve uykuyu bastırır. Geceleri uyku öncesi vücudumuz melatonin hormonu salgılar ve ışığın dalga boyu bu hormonun salgılanmasında doğrudan etkindir. Sabah uyağımızda melatonin bastırmak gün boyunca uyanık kalmamıza yardımcı olur. Bu nedenle ortam ışığı karakteri insan vücudunun sirkadiyen ritmini doğrudan kontrol eder. Bu durum ışığın melanopik etkisi olarak adlandırılır.

Işığın üçlü etkisini özetleyebiliriz:

Görsel işlevler için ışık: İlgili alanlara uygun olarak fonksiyon alanının aydınlatılması; fonksiyon ve konfor odaklı etkiler.

Işığın duyumsal etkisi: Ortam, atmosfer, sahne ve efektler oluşturarak yaratılan duyumsal ve biyolojik etkiler.

İnsanların sirkadiyen ritmini destekleme: Uyarıcı veya rahatlatıcı etkiler.



Kinan Showroom Ofis. Fotoğraf: Sahir Uğur Eren

[Aydınlatma Merkezi’nin katkılarıyla]

Bireyden Kuruma “Well-Being”

1. sayfadən devam/] Gerek kurumların gerekse profesyonellerin bu bilince taşınabilmesi harika bir kazan-kazan durumu yaratacaktır. Bu hizmeti kullanmaya açık kurumlar ise bu eksiği/ihtiyacı görebilen ve bu konuda uzman bir ekiple çalışmak isteyenlerdir. Kurumsal *well-being* kavramı zaman zaman yanlış kullanılmakta: Şirkette iki seans spor saati yapmak kadar basite indirgenmiş uygulamalar da kurumsal *well-being* olarak adlandırılmaktadır. Kavram yanlışlığı ise ancak Project Perfectum benzeri uygulamaları kullanan şirketlerin ve bu hizmeti verecek yetideki danışmanlıkların artması ile giderilecektir.

Project Perfectum'un oluşturduğu çözüm paketleri, şirketin büyüklüğü, bu kavramlara yakınlığı ve var olan uygulamalarına bağlı olarak şirkete özel hale getirilerek sunulacaktır. Çözüm paketlerini başarıya taşıyabilmek için birçok yetkin kurum ve kişiyle çözüm ortağı olunmuştur. Bunların içinde yönetim danışmanları, mentörler, eğitmenler, doktorlar, sağlıklı yaşam uzmanları, kurumsal spor danışmanları, sanat danışmanları, diyetisyenler, ofis ergonomisi konusuna hakim mimar ya da iç mimarlar bulunmaktadır.

Bireysel ve kurumsal *well-being* kavramları birbirinden hangi noktalarda farklılaşıyor?

Ortak noktaları en başta da konuştuğumuz gibi, beden-ruh-zihinden oluşan o müthiş mekanizma. Ancak şirketi de birey gibi işleyen bir mekanizma olarak düşündüğümüzde, bir kurum kimliğinin yerleşmesi mümkün olabiliyor. Şirketlerin de kurumlar gibi bir bedeni, zihni ve ruhu olduğu bilinciyle hareket edebilmek; kurumsal kararları ve adımları bu düşünceyle planlayabilmek büyük önem taşıyor. Kurum kültürü dediğimiz şey o ruhu tanımlayan ifademizdir.

Kişi ne kadar fazla kaynaktan ders, destek ve danışmanlık alsa bile, bireysel esenlik ancak tek bir kaynak ile, insanın kendi içinde bunları harmanlamasıyla gerçekleştirilir. Kurumlarda ise kaynağın (yani insan kaynağının) çeşitliliği, değişkenliği, kalıcılığı ve sürekliliği garanti edilemeyen insan kaynakları politikaları bu içe ulaşmayı çoğu koşulda bireyinkinden biraz daha zor bir hâle getirebilir. Bu da ayırdıkları noktadır.

Kurumsal *well-being* konusunda ulusal ve uluslararası ölçekte nasıl çalışmalar yürütülüyor? Bu konuda hazırlanmış bir standart, bu konu üzerine



Deniz Başbüyük.

çalışan belirleyici/denetleyici kurumlar var mı? Sizce farkındalığı artırmak için neler yapılmalı?

Bütüncül yaklaşıma dönerek değerlendirirsek hayatın her alanında materyal ölçümler daha kolay yapılabildiğinden, aslında kaderi belirleyen konular göz ardı edildiğini görürüz. Kurumlardaki bazı ölçüm metotları kurumsal *wellness*'a yaklaşan konulara kenarından köşesinden değinse de, bu konuda bir ölçüm sistemi ya da geleneği olmadığını söyleyebiliriz. Örneğin, “WELL Bina Standartları” kurumlardaki yapısal ve mimari özellikler için böyle bir sertifikasyon süreci yönetir; oysa insan için böyle bir süreç yoktur kurumlarda. Örneğin dünyada çok az üniversitede olan “Development Studies (Gelişim Bilimleri)” eğitimi yakın zamanda başlamıştır. Gelişim kavramının sadece ekonomik olmadığını altını çizen bu bölüm, çevre, sosyoloji ve ekonomi konularını eşit ağırlıkta ve birbiriyle ilişkileri bağlamında inceleyen bir eğitim formatındadır. Dünya Bankası'nın ekonomik endekslere ek olarak ülkelerin mutluluk endeksini de ölçüyor ve raporlandırıyor olması da çok eskiye dayanmaz. Uzun sözün kısası, insanlığın ölçüm geleneği sayılabilir kavramlar üzerine kuruludur ve bu son zamanlarda mecburi olarak ufak ufak da olsa değişmekte olan bir durumdur.

“Well-being konusunda bütüncül bir yaklaşımın olmaması bu konuda yapılan en büyük yanlışlardan biri olarak görüyorum. İnsan sağlığı konusunda kemikleşmiş yöntem ve uygulamalardaki hatalar ile kurumsal well-being’de yapılan hatalar paralellik taşımaktadır.”

Günümüzde birçok firma *well-being* kavramına yönelik çalışmalar yapıyor olsa da bunların çoğu yalnızca bir akımın parçası olarak kalıyor ve sürdürülebilir nitelikte görünmüyor. Bu çalışmaların nasıl değerlendiriyorsunuz ve bu çalışmaların daha verimli olması için neler önerirsiniz?

Well-being konusunda bütüncül bir yaklaşımın olmamasını bu konuda yapılan en büyük yanlışlardan biri olarak görüyorum. İnsan sağlığı konusunda kemikleşmiş yöntem ve uygulamalardaki hatalar ile kurumsal *well-being*'de yapılan hatalar paralellik taşımaktadır. İnsan sağlığı denince sadece fiziksel sağlık akla gelmektedir. Bugün Ortodoks tıp dünyası stresin, zihin ya da ruhtaki pürüzlerin, fiziksel sağlığa zarar verecek güçte olduğunu bilmekle birlikte kemikleşmiş yöntemleri bütüncül bir anlayışa çevirmekte zorlanmaktadır.

Bunun dışında yapılan büyük yanlışlardan diğeri de, insan sağlığı örneğinden ilerlersek, koruyucu yöntemlere önem verilmemesidir. Örneğin bir şirkette, çalışan devir oranı büyük yüzdelere çıkmadan önce motivasyon konusunun dikkate alınmıyor olması; sonradan eğreti bazı İK politikaları ile bu konuda uygulamalar eklenmesi kalıcı çözümler yaratmayacak bir yangın söndürme uygulamasıdır.

Kurumsal *well-being* uygulamaları şirketlere ne gibi katkılar sağlıyor; bu konuda bir adım atmak isteyen kurumlara ne önerirsiniz?

Yıllar içinde, sayısız profesyonelle mülakatlar yapan uzmanlarımızın ortak görüşü, çok az sayıda insanın çalışma ortamlarını mutlu bir alan olarak tanımlamasıydı. Biz ise “*İş ortamını nasıl daha mutlu bir ortama dönüştürebiliriz?*” sorusundan yola çıktık. Paranın iş ortamında bir motivasyon faktörü yarattığı doğrudur; fakat iş ortamında para kanalıyla sağlanan motivasyon çok kısa süreli bir etkiye sahiptir.

Diplomalar ve öz geçmişler ancak ve ancak kişinin zihninin küçük bir kesitini sunabilir bize. Büyük bir şirket ortamına, Harry Potter'ın görünmez

yapan pelerini giyip girer ve çalışanların yüz ifadelerini, çalışma şekillerini ve hatta performanslarını incerseniz, bedenleriyle orada olan fakat gerçekte orada olmayan çok sayıda çalışan görmeniz muhtemeldir. Ve yine muhtemeldir ki bu kişilerin öz geçmişleri, oradaki iş unvanına çok uygundur. Oysaki şirketlerde insan kaynağı denilince gözardı edilen bütüncül yaklaşım ancak o koltukta oturan kişilerin başarılı olup olmayacaklarını tayin eder. Kartı zamanında basarak şirkete giriş yapması o kişinin çalıştığı anlamına gelmez. Çoğu durumda, öz geçmişlerinin uygun içeriği ve sunulduğu sayesinde işe alınan kişiler, sağlıklı bir beden-zihin-ruh üçlemesine ve dengesine sahip olmadığından, ya da şirket ortamı bu dengeyi kurumalarına uygun bir altyapı teşkil etmediğinden işten çıkar ya da çıkarılır. Kişiler gibi, şirket kültürünün de bu dengeyi sağlayamaması ile aynı sonuçla varılacaktır.

Kurumsal *well-being* yukarıdaki sorunlara sebep olmayacak bütüncül kaygılarla uygulanmalıdır. Kurumlar, dikkatli seçmek koşuluyla, hizmet almaya da açık olmalıdır. Masa, sandalye, şirket aracı vb. metalara yapılan yatırımlar gibi kısıtlı düşünülmemeli; hizmet titizlikle seçilerek, görünmez fakat çok önemli *well-being* kavramlarına yatırım yapılarak ilerlenmelidir.

Well-being odaklı çalışmaların Türkiye'deki geleceğini nasıl değerlendiriyorsunuz?

Çok olumlu görüyorum. Bu sohbet sırasında yapmış olduğumuz tüm negatif saptamalara rağmen bireylerin ve dolayısıyla kurumlarda karar mekanizması olmuş kişilerin farkındalığının az da olsa arttığı bir dönemdeyiz. Tabii ki bu kavramdan çok uzak kurumlar olmakla birlikte, sayıları daha az olsa da örnek teşkil edecek, kurumsal *well-being* kavramının yolunu açacak ve bu kavramdan uzak kurumlara da örnek olacak fazla sayıda, vizyon sahibi lider ve kurum var. Project Perfectum benzeri kurumsal iyileştirme çalışmaları hak ettiği yeri bulacaktır. ●

HEP İstanbul’a “En İyi Sürdürülebilir Konut” Projesi Ödülü

CM Mimarlık tarafından tasarlanan, Tekfen Gayrimenkul tarafından hayata geçirilen HEP İstanbul, bu yıl Amerika’da düzenlenen ISBS2019 Sustainability Award - En İyi Sürdürülebilir Uygulamalar Yarışması’nın “Sürdürülebilir Yapı-Konut” kategorisinde birinci seçildi.

Esenyurt'ta yer alan HEP İstanbul, bu yıl düzenlenen Uluslararası Sürdürülebilir Yapılar Sempozyumu kapsamında gerçekleştirilen En İyi Sürdürülebilir Uygulamalar Yarışması'nın “Sürdürülebilir Yapı – Konut” kategorisinde birincilik ödülüne layık görüldü.

Tekfen Gayrimenkul tarafından çevre dostu bir proje olarak hayata geçirilen, CM Mimarlık tasarımı HEP İstanbul; sosyal alanlara ve peyzaja geniş yer ayırıyor. Projede farklı yaş gruplarındaki çocuklar için tasarlanmış 1400 m²'ye yakın açık çocuk oyun alanları, 3 km uzunluğunda yürüyüş ve bisiklet parkurları, yüzme havuzları, spor ve aktivite alanları bulunuyor.



Sürdürülebilir çevre prensibiyle tasarlanan HEP İstanbul; su ve enerji tasarrufu sağlayan sistemleri, iç mekân hava kalitesi, doğal aydınlatma, sıcaklık ve nem kontrolü, atık yönetimi gibi standartların sağlanması ile fark yaratıyor.

Birinciler uluslararası jüri üyeleri tarafından belirleniyor

HEP İstanbul projesinin ödül aldığı yarışmada, projeler Ankara Üniversitesi, Gazi Üniversitesi, Texas Tech Üniversitesi, Texas A&M Commerce Üniversitesi, Amerikan Mimarlar Enstitüsü ve ABD Yeşil Binalar Konseyi'nden kent ve yapı uzmanlarının bulunduğu jüri tarafından kent vizyonu, sürdürülebilirlik, etkin ve verimli çalışma, çevresel hassasiyet, uygulanabilirlik, tasarım, şehir ve topluma katkı, uygulama biçimleri, ortaklık/paydaşlık yapısı ve yeni yaklaşımlar gibi kriterler açısından değerlendirildi.

HEP İstanbul projesi LEED sertifikası da almıştı

Proje, sürdürülebilir enerji ve kaynak kullanımı



açısından sektörde uluslararası en önemli sertifikalardan olan “LEED” (Enerji ve Çevre Tasarımında Liderlik) sertifikalarını almaya hak kazandı: 11 adet konut bloğu *LEED New Construction* kategorisinde Gümüş ve 14 adet sıra ev bloğu ise *LEED for Homes* kategorisinde Altın seviye ile derecelendirildi. ●

Yeni Nesil Su Yalıtım Ürünleri

Su Yalıtımında Yeni Bir Boyut
BTMSEAL Alfahibrit

- -5 derecede, donuk nemli yüzeylere bile uygulanabiliyor.
- Beyaz ve grinin yanı sıra **şeffaf** renk seçeneğiyle **zeminin dokusunu bozmadan** yalıtım yapma imkanı sağlıyor.
- **Farklı yüzeylere** astarsız uygulama kolaylığı sunuyor.
- Fırça ve ruloyla bile **kolayca** uygulanabiliyor

www.btm.co • info@btm.co



Ayça Akkaya Kul, Önder Kul.
Fotoğraf: Hacer Ukan

1. sayfadan devam[/]

Tabii, yeşil binalar üzerine yürütülen bu çalışmaların yanında, dünyada yeni yaklaşımlar da ortaya çıkmaya başladı. Kuşak değişimi, çalışma alışkanlıklarının, beklentilerin ve ihtiyaçların da değişmesini tetikledi. Hepimizin bildiği gibi açık ofisler dünyada çok uzun süredir yaygın olarak kullanılan bir sistem. Bununla birlikte, son yıllarda mekân tasarımı, iş ve eğlence arasında sınırlar da kalktı. Artık duygulara hitap eden ve yaşamla iç içe geçmiş mekân tasarımı önemini artırmaya başladı.

Mayıs 2012’de Mc Kinsey’in tüketici ve pazar üzerine yaptığı bir araştırmada, çalışanların kendi sağlıklarını daha fazla ön planda tuttukları, şirketlerin ise çalışanların esenliklerini desteklemek için sağlık programlarına daha fazla yatırım yapmaya başladıkları görülüyor. Çünkü artık yeni nesil için tek kriter, maaş, sigorta ya da sosyal imkânlar değil. Şirketin sağladığı fiziksel koşullar ciddi bir kriter haline geldi. Çalışanların 1/3’ü ofis tasarımının çalışacakları yeri seçmek konusunda etkili olduğunu belirtiyor. Bu sebeple, firmaların çalışanları üzerine yaptıkları her olumlu yatırım, direkt olarak çalışanların esenlikleri, sağlık ve mutlulukları üzerine yapılmış yatırımlar olmakta.

Bu bağlamda, tüm dünyada yeşil bina sertifika programları yapı ya da mekânın enerji odağında daha sürdürülebilir bir yönde gelişmesini sağlamak ve halen önemini korumakta iken, WELL ise doğrudan insanı odağına alan ilk serti-

Amacımız doğru tasarım, doğru proje ve uzun süre o firmanın ihtiyaçlarına yanıt verebilen, içinde çalışan herkesin memnun ve mutlu olmasını sağlayan projeler geliştirmek.

fika programı olarak karşımıza çıkıyor. Enerji, kira vb. mekânsal giderler, genel bina giderlerinin sadece %10’unu temsil ederken, kalan %90’lık oranın aslında çalışanlar ile ilgili olduğunu göz önünde bulundurursak, önümüzdeki yıllarda bu yaklaşımın adını daha sık duyacağımızı düşünüyoruz. Neticede, asıl büyük payda olan çalışan üzerindeki herhangi bir iyileştirmenin, doğrudan o firmanın ya da o işletmenin kendisine daha büyük oranda olumlu etkilerinin olacağını söyleyebiliriz.

Yurt dışında ve Türkiye’de mimarın, işverenin ve kullanıcının well-being odaklı tasarımlara yaklaşımları konusunda ki farkındalık ne boyutta?

2014 yılı Ekim ayından bu yana dünyada gündemde olan *Well* yaklaşımı, mimari ve iç mimari projelerde insan sağlığı ve esenliğini destekleyen ve geliştiren belli kuralları ve takip edilmesi gereken yöntemleri ortaya koymakta. Bilimsel araştırmaları temeline alan bu yaklaşımda, çevre sağlığı, davranışsal faktörler, insan sağlığı ile ilgili araştırma sonuçları, yine insan sağlığını etkileyen demografik risk faktörleri, yapı tasarımı, inşaat ve yönetimi alanlarında önde gelen uygulamalarla entegre edilerek geliştirilmiştir.

Türkiye’de ise bu yaklaşım henüz çok yeni. Yaklaşık 2 yıldır biz hem bilinçli bir şekilde kendi projelerimiz içinde bu konuya yer vermeye çalışıyoruz hem de davet ediliğimiz panel, söyleşi ve konuşmalar içinde bu yaklaşım ile ilgili temel bazı bilgilendirmeler yapmaya çalışıyoruz. Zira *Well*, sadece tasarım gruplarının projelerinde bu konuyu temel almasının yanında, gerçekleşen projelerin işvereni tarafından da sürdürülmesi, takip edilmesi ve desteklenmesi gereken bir yaklaşım. Önümüzdeki yıllar içinde sürdürülebilirlik ve enerji verimliliği konuları ile birlikte paralel olarak, farklı tip ve ölçekte projede çok daha fazla yer bulacağı kanaatindeyiz.

WELL Building Standards’ın farklı başlıklar altında sınıflandırılması birçok farklı disiplini de işin içine katıyor. Bu çok aktörlü tasarım süreci nasıl işliyor?

Bu yaklaşımının en önemli özelliği, sa-

***Well-being* odaklı tasarım, özellikle çalışma alanlarında öne çıkıyor. Örneğin büyük kurumlar bu konuda önemli adımlar atıyorlar. Çalışma mekânları dışında da *well-being* odaklı tasarım uygulamaları mevcut mu? Bunlardan örnekler verebilir misiniz?**

mimaristudio olarak yeni nesil çalışma mekânları üzerine ağırlıklı olarak davet alan ve çalışan bir grup olduğumuz için, *Well* yaklaşımı ile ilgili araştırmalarımızı ve çalışmalarımızı asıl çalışma konumuz üzerinde yoğunlaştırdık. Lakin *Well* sadece iç mimari değil, mimari tasarımı da kapsayan bir yaklaşım. 10 ayrı kriter (hava, su, beslenme/gıda, ışık, hareket, ısıl konfor, ses, malzeme, zihin, toplum, yenilik) bir mimari proje çalışması kapsamında, tasarım sürecinin içinde değerlendirilebiliyor ve eğer proje sertifika hedefli ise puanlamaları bu doğrultuda işletiliyor. Belirttiğimiz 10 farklı kriterin her birinin ayrı alt açılımları, değerlendirme kriterleri ve puanları var. Detaylı bilgiye www.wellcertified.com adresinden ulaşılabilmekte.

Ancak, sorunuzakısabirörnekvermekgerekirse: Beslenme/gıda (*nourishment*) kriterinde, mimari projenin gerçekleşeceği alanın belirli bir yarıçap içindeki mesafesinde sağlıklı besine ulaşılması hedeflenmekte ve buradan proje puan almakta. Burada, kent yaşamı içinde sağlıklı besine ulaşabileceğimiz en yakın noktalar marketler, süpermarketler vb. mekânlardır. Hareket (*movement*) kriteri içinde, proje kapsamında sağlıklı yaşamı destekleyecek yürüyüş, koşu, bisiklet parkurları planlanması, böyle bir fiziksel olanak yok ise belirli bir yarıçap içinde bu aktiviteleri bulunduran alanlara yakınlık sağlanabilmesi yine projeye puan vermekte. Ya da ses (*sound*) kriterinde binaların akustik tedbirleri ön planda tutulmakta, planlanan binaların çevresel gürültü kontrolleri önem arz etmektedir.

dece tasarımcıyı süreç içine dahil etmesi, aynı zamanda direkt ya da dolaylı olarak bağlı disiplin ve birimlerin de çalışmalara katkıda bulunmasını sağlaması.

İç mekân tasarımı bağlamında örneklemeler ile ilerlemek gerekirse; “hava” kriteri içinde, taze havaya ulaşım hususu, eğer çalışan mekânda istenilen seviyede doğal havalandırmaya ulaşım imkânı olmuyorsa, doğru bir taze hava sisteminin kurgulanması ile sağlanabilir. Keza, “konfor” maddesi içinde değerlendirilen “ısısal konfor” alt başlığında da, kullanıcı konforunu ön planda tutan ısıtma ve soğutma sisteminin seçimi, projelendirilmesi ve projeye adapte edilmesi gereklidir. Yine, “su” kriteri dahilindeki kullanım suyunun temizliği hususu, doğru bir arıtma sisteminin projeye entegre edilmesi ile elde edilebilir. Verdiğimiz bu 3 ayrı örnek dahilinde, makine mühendisi, proje ve hesap çalışmalarının yanı sıra doğru mekanik sistem önerileri de süreç içine girmektedir. Bunun yanında, “ışık” kriteri içinde doğal ışığa azami oranda erişim hususunda, yapay aydınlatma desteği ile yürütülen çalışmalarda aydınlatma danışmanı ve elektrik mühendisi proje ve hesaplama-ları önem kazanmaktadır. Ayrıca “konfor” kriteri içindeki “akustik konfor” alt başlığında, akustik danışmanın, hem iç mekân akustığı, hem de mekânın gürültü kontrolü ile ilgili hesap ve çalışmaları ön plana çıkmaktadır. Tabii, bu verdiğimiz örnekler teknik anlamdaki disiplinler arası iş birliği ve çalışmalarını göstermekte olup, mekânın asıl kullanıcısı ile yapılan işbirlikleri de önemlidir.

Bir çalışma mekânından ya da işletmeden örnek vermek gerekirse; “beslenme” kriteri içinde, tasarımcı, mekân kullanıcılarının o mekân içinde geçirdikleri zaman içinde fiziksel olarak kolay şekilde besine ulaşmaları hususunda mekânsal planlamayı ve ilgili alanların düzgün konfor şartlarına sahip olması ile ilgili tasarımı gerçekleştirirken, bu kullanıcıların taze ve sağlıklı besini tüketebilmeleri yani o mekâna o besinlerin alınması hususu ise, ilgili firmanın ya da işletmenin idari işler ve ilgili diğer birimleri tarafından çalışılması ve planlanması gereken bir konudur. Firma içinde bu kriterlerle ilgili farkındalığın sağlanması, yapılan iç duyuru, etkinlik ve çalışmalarla kullanıcıların da eğitil-

mesi gibi hususlarda, firmanın insan kaynakları birimlerine görev düşmektedir. Tabii ki, tüm bu adımların atılmasında mali desteğin sağlanması, bu çalışmalara bütçe ayrılması gibi konularda da finans birimi ve en tepede de genel müdürlük seviyesinde bir destek ve iş birliği olmazsa olmazdır.

Bu standartlar yalnızca yapıları değerlendirmiyor, profesyonellerin de bu konuda ne derece yetkin olduğunu ölçüyor. Bu ölçüm neye göre yapılıyor; sizin uluslararası tasarım ve mimarlık ortamında *well-being* konusunda herhangi bir kuruma üyeliğiniz veya yetkili bir kurumdan bir belgeniz var mı?

Belirttiğiniz gibi, yapılar ya da mekânlar içinde bu standartların değerlendirilmesinin yanında bina işletmesi ya da sahipleri de bu program içine aktif olarak dahil edilmekte. Belirli puanlama esasları üzerinde sertifika almış bir yapı ya da mekânın, o kriterleri ilerleyen yıllarda sürdürüp sürdürmediği takip edilmekte ve farklı zaman dilimlerinde yapılan denetimler ile ilgili sertifika süreci devam etmekte ya da iptal edilebilmekte. Açıkçası bu, programın en önemli detaylarından biri diyebiliriz. Başvuru aşamasındaki hassasiyet ve başarının, yıllar içinde de devamının kontrolü bizce önemli bir husus.

Diğer sorunuza da kısaca yanıt vermek gerekirse, açıkçası *Well* yaklaşımı ile tanışmamız ile o güne kadar geliştirdiğimiz projelerimizde yazılı kriterlerin birçoğuna tasarımlarımız içinde, bu programın farkındalığına olmadan yer verdiğimizizi gördük. İlk profesyonel projemizden bugüne kadar sektör içinde kaliteli, insanı temeline alan ve dünya standartlarında bir tasarım hizmeti verilmesi gerekliliğinin ve sektörde bu bilincin artmasının, doğru tasarımcıların seçilmelerinde büyük önem taşıyacağını savunan bir ekip olarak, *Well* konusunu kendimize oldukça yakın görerek, çalışmalarımızda bu kriterleri bilinçli bir şekilde temel almaya karar verdik. *Well* yaklaşımı ile ilgili bir kurum ya da derneği üyeliğimiz bulunmamakta, *Well* AP olmak gibi de açıkçası bir düşüncemiz yok. Ülkemizde sürdürülebilirlik ve yeşil bina üzerine çalışan ve süreçte aracılık eden kıymetli ekipler varken, bunu şu aşamada düşünmüyoruz. Ancak, farkındalık yaratarak, ülkemizde üretilen projelerin dünya normlarında yeni yaklaşımları gündemlerine almalarına ufak da olsa bir katkıda bulunmak istiyoruz. Bunun, ülkemizdeki üretilen projelerin kalitesinin artmasına da yardımcı olacağını düşünüyoruz.

Projelerinize *well-being* yaklaşımını nasıl entegre edebiliyorsunuz? İşverenler mi sizden bunu talep ediyor yoksa siz mi işverenleri yönlendiriyorsunuz?

Well yaklaşımı Türkiye’de çok yeni ve bu konuda belki bir elin parmakları kadar proje geliştirilmiştir diyebiliriz. Hatta yeşil bina üzerine çalışan profesyonel aracı kurumlar dahi son 1 yıl içinde bu konuyu gündemlerine yeni yeni almaya başladılar. Bu sebeple, biz her yeni projemizde bu yaklaşımı işverenlerimizle paylaşmanın yanında, kendilerine kısaca nasıl bir yol izleneceği hususunda da bilgi vermeye çalışıyoruz. Açıkça söylememiz gerekirse, uluslararası firmalarda, firmalarının yurt dışındaki uygulamaları sebebi ile farkındalıklarının başladığını görebiliyoruz. Bu da bizim konuyu aktarmamızda ve projelerimiz içinde yer vermemizde büyük fayda sağlıyor. Böylece planlama aşamasından itibaren tüm proje sürecinin sonuna kadar azami ölçüde kriterin projeye entegre edilebilmesini sağlıyoruz. Günün sonunda, sertifikaya başvuru hususunda bir yönlendirme yapmıyoruz zira ana

amacımız bu değil. Ancak merak eden işverenlerimize de başvuru prosedürleri ve adımları hakkında bilgi vermeye çalışıyoruz.

Şu ana kadar *well-being* odaklı proje yaklaşımında sizi Türkiye koşullarında en çok ne zorladı?

Çok yeni ve henüz tanınmayan bir kavram olması, tasarım hizmeti gibi elle tutulan, gözle görülen bir ürün olmaması, yaklaşımın temel amacını ve mantığını anlatmakta zorluk çektiğimiz durumlara tabii ki sebep oldu. Ancak şunu söyleyebiliriz ki, ağırlıklı olarak bizimle çalışmak isteyen kurumsal firmalar, belirli bir kurum kültürü, geçmişi, personel alt yapısı olan, tasarımı bir hizmet olarak addedip bunu profesyonel ellere emanet etme bilincinde gruplar olduğu için, vizyon ve dünyadaki değişikliklerin takibi konularındaki genel profilleri sebebi ile büyük sıkıntılar yaşamak diyemeyiz. Bizim amacımız doğru tasarım, doğru proje ve uzun süre o firmanın ihtiyaçlarına yanıt verebilen, içinde çalışan herkesin memnun ve mutlu olmasını sağlayan projeler geliştirmek olduğu için, tasarımcı olarak doğru yolu gösteriyor, son kararı da her zaman olduğu gibi onlara bırakıyoruz.

Bir yapı *well-being* yaklaşımı gözetilerek tasarlanırsa bile zaman içinde değişen kullanıcılar ile birlikte dönüşebiliyor. Yapıda bu standartların sürdürülebilirliğini ölçmek mümkün mü?

Her sertifika programında olduğu gibi, bu programın da katılım koşulları ve bazı ücretlendirme süreçleri mevcut. Başvuru yapılan her sertifika düzeyi için bu değişmekte. Ancak asıl önemli olan WELL sertifika programında, “takip” konusu. Sertifikaya sahip olan bir yapı ya da mekân, tüm kriterleri sürdürülebilir halde korumak zorunda zira ilk 3 yılın sonunda yapılan denetim ile bunun kontrolü yapılabilmekte ve eğer koşullarda olumsuz yönde bir gelişme var ise, sertifika iptal edilebilmekte. Burada tasarımcıdan çok bina kullanıcısı, sahibi, işletmecisi ya da idari işler ekibine büyük rol düşmekte. Sertifikanın alındığı ilk günkü koşulların düzenli takibi, firma içinde farklı anketlerle iç denetimin ve memnuniyetin ölçümünün yapılması ile sürdürülebilir bir ortam sağlanabilmekte.

Yeni bir yapı sıfırdan *well-being* düşüncesine göre tasarlanabildiği gibi mevcut bir yapı da aynı şekilde iyileştirilebilir mi? Böyle bir uygulamanız oldu mu?

Tabii ki olabilir. Binaların da, iç mekânların da bir kullanım ömrü söz konusu. Herhangi bir yenileme süreci gündeme alındığında, binanın hâlihazır durumu sertifika alınmasına uygun ise, altyapısal çalışmalar da değerlendirilerek gerekli tüm koşullar hem tasarım hem de inşai süreç içine entegre edilebilir ve akabinde işletmesel olarak da devamlılığı sağlanabilir. Henüz böyle bir çalışmamız olmadı zira genelde davet eden kurumsal firmalar kira kontratları, gelişen ve değişen personel ve çalışma ihtiyaçları sonunda, mevcutta kalma değil, yeni bir lokasyona geçme düşüncesi ile hareket etmekte. Lakin, bunun da bir ara dönem olduğunu düşünüyoruz ve mevcut bina ve mekânlar içinde de bu yaklaşımın projelere dahil edilmesi taleplerinin geleceği kanaatindeyiz.

***Well-being* odaklı tasarlanmış projelerinizde kullanıcı ve işverenlerden ne kadar süre içinde nasıl geri dönüşler aldınız? Bu geri dönüşler çalışmalarınızı yönlendirecek nesnel verilere dönüşüyor mu?**

Tasarımlarımızda insanı merkeze alan, biyofilik tasarım kriterlerini içinde barındıran, çalışma mekânları özelinde “hareket temelli çalışma” ve “çevik çalışma” yaklaşımlarını planlama içine entegre eden bir süreç izlediğimiz için, tüm projelerimizde sadece estetik ve tasarım dili olarak değil, aynı zamanda kullanıcı merkezli memnuniyet noktasında olumlu geri dönüşler almaktayız. Diğer meslektaşlarımızın da yaşadığı gibi biz de asıl memnuniyeti ve tasarladığımız mekânların ihtiyaçlara gerçekten ne ölçüde yanıt verdiğini, ana kullanıcıya yaşama başladığı zaman gözlemleyip, ölçümleyebiliyoruz. Bu ölçümlemeler, genellikle firmaların İnsan Kaynakları birimleri ile ortaklaşa yaptığımız anket ve değerlendirmeler ile olmakta. Olumlu tüm yorumların yanında farklı talep, istek ve görüşleri de kendimize kazanç olarak alıyor ve mutlaka sıradaki ilk projemizde tasarım, ürün seçimi, teknik gereklilikler, kullanım ihtiyaçları gibi birçok detay içinde değerlendiriyoruz. Özet olarak, son 10 yıl içinde tamamlanan projelerimizin ortalamasında %85’in üzerinde bir kullanıcı memnuniyeti ve tatmine ulaştığımızı görebiliyoruz. Bu da bizim doğru yolda olduğumuzu gösteren en büyük övünç kaynağımız diyebiliriz. ●



Ispak Ambalaj Ofisi, Mimari: mimaristudio, 2017. Fotoğraf: Gürkan Akay

Hasta Eden Binalara Dikkat

Türkiye Solunum Araştırmaları Derneği (TÜSAD) Başkanı Prof. Dr. Arzu Mirici, “akıllı bina” ve “hasta bina” gibi son yıllarda hayatımıza giren kavramları hatırlatarak, toplum sağlığı açısından konunun önemini vurguladı. Mirici, elektromanyetik kirlilik ve iç ortam hava kalitesi gibi unsurların başta solunum olmak üzere birçok hastalığın nedeni olabildiğini belirtti.

Hava kirliliği denilince akla ilk olarak fabrikalar, araç trafiği gibi dış etkenler gelse de ev, ofis gibi tüm kapalı ortamların havasının kirlenebildiğini de bilmemiz gerekiyor. Dışarıdaki hava kadar iç ortam kalitesinin de sağlığımız açısından büyük önem taşıdığını vurgulayan TÜSAD Başkanı Prof. Dr. Arzu Mirici, “akıllı bina” ve “hasta bina” gibi son yıllarda hayatımıza giren kavramlara dikkat çekti.

Elektromanyetik Kirlilik Artıyor

Prof. Dr. Mirici “Akıllı bina adı altında yüksek elektromanyetik kirlilik oluşturan yapılar artıyor” uyarısında bulunurken, “Üstelik sadece bu yapıları kullananlar değil çevresindeki bireyler de olumsuz etkilerinden zarar görüyor” dedi. Bu konu-

da daha akılcı planlamalar yapılması gerektiğini dile getiren Mirici, insan sağlığı üzerinde olan etkilerini ise şöyle anlattı: “Elektromanyetik kirliliği başta kronik hastalıklar olmak üzere obeziteden kansere gripten solunum hastalıklarına kadar pek çok hastalığa neden olduğu düşünülüyor. Bunun yanı sıra özellikle havalandırma sistemleri sağlık açısından büyük önem taşıyor. Hatalı iklimlendirme; geçmeyen kuru öksürük, ağz ve boğaz yanması, göz kuruması, burun akıntısı, hapşırık, kaşıntı, nefes açlığı gibi birçok belirtilere neden olabiliyor. Önüne geçilmeyen bu semptomlar alerjik rinit, sinüzit, bronşit, zatürre, verem, kanser gibi pek çok hastalığa dönüşebiliyor. Bu tür şikayetler dikkate alınmalı ve içinde bulunulan ortam gözden geçirilmeli, iç ortam hava kalitesi mutlaka iyileştirilmeli”.



Binalar Hastalık Nedeni Olabiliyor

“Hasta bina” kavramının ise genellikle çok eski ve yapımında kullanılan maddeler nedeniyle içinde yaşayanların sürekli bir iç ortam kirliliğine maruz kaldığı yapıları nitelediğini belirten Prof. Dr. Mirici, “Bu tür binalar başta

astım ve üst solunum yolu enfeksiyonları olmak üzere pek çok kronik sistem hastalığının hem gelişmesine hem de ilerlemesine neden oluyor” dedi. Böyle durumlarda tedavinin hasta kadar binanın iyileştirilmesini de kapsaması gerektiğini dile getiren Prof. Dr. Mirici, “Günümüz şehir

yaşamında insanların zamanının %90’ından fazlasını kapalı mekânlarda geçirdiği dikkate alınırsa, hasta bina sendromunun tüm toplum sağlığını tehdit eden bir sorun olduğu daha net bir şekilde anlaşılacaktır” diye konuştu. ●

Aerolux

// Bioklimatik Pergola ve Tavan Sistemi



Koleksiyon/Seri adı: **Suntech Privée Koleksiyonu**
Üretici/Dağıtımçı: **Albayrak Grup**
Tasarım: **Albayrak Grup AR-GE Mühendisleri**
Ebat seçenekleri: **Projeye özel alternatifler**
Renk seçenekleri: **Tüm RAL renkleri**
Garanti süresi: **5 yıl**
Kalite belgeleri: **NVA Quality Certificate, CE**
Öne çıkan teknik özellikler: **Dört mevsim dış mekânda kullanılabilirlik; uzaktan kumandalı, ayarlanabilir açılı ve geriye katlanabilir güneşkırıcı paneller; opsiyonel dimmer entegreli aydınlatma**

Mama // Sallanan Koltuk



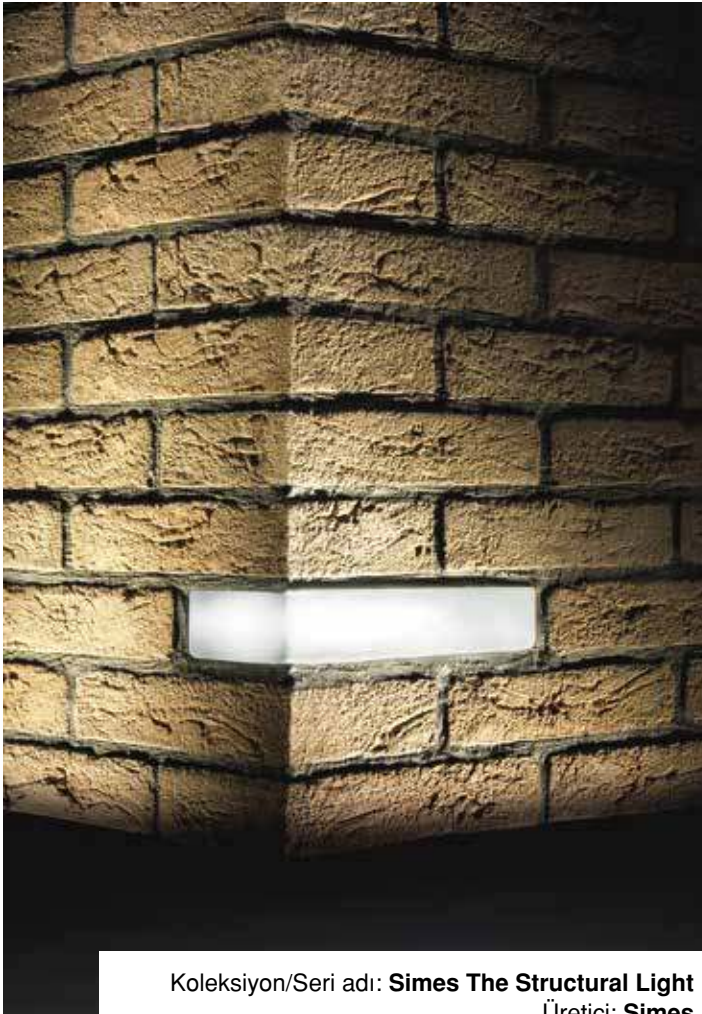
Üretici/Dağıtımçı: **Ham:m**
Tasarımçı: **Paratoner**
Ebat seçenekleri: **70x96x68 cm**
Renk seçenekleri: **Ahşap renkleri: natürel, tutsülü, koyu meşe yağ uygulaması veya kobalt mavi, kırık beyaz, antrasit gri, zeytin yeşili, gri, mavi, beyaz, siyah ve kırmızı Amerikan cila uygulaması. Kumaş renkleri: Ham:m kumaş kartellerindeki tüm renkler**
Garanti süresi: **2 yıl**
Öne çıkan teknik özellikler: **Doğal malzemeler ile el yapımı üretim, çok sayıda renk ve kumaş alternatifi, hem sallanan sandalye hem de berjer olarak kullanmaya imkân veren masif meşe iskelet**

Magro // Ara Yönetici Masası



Koleksiyon/Seri adı: **Magro Operasyonel / Ara Yönetici / Toplantı Masa Serisi**
Üretici/Dağıtımçı: **Ersa**
Tasarımçı: **Ersa R&D + Design Team**
Ebat seçenekleri: **143/163/183/203/223/243 x 110/120 x 74 cm**
Renk seçenekleri: **Tabla: freze Amerikan ceviz, freze beyaz Amerikan meşe, okaliptus (kaplama); Ayak: ceviz, meşe, okaliptus (masif ahşap); Ayak içi: beyaz, metalik gri, antrasit (metal epoksi); Etajer gövde & Klapa: beyaz, metalik gri, antrasit (metal epoksi); Etajer yan tabla: beyaz Amerikan meşe, Amerikan ceviz (melamin); Kablo kapağı: freze Amerikan ceviz, freze beyaz Amerikan meşe, okaliptus (kaplama)**
Garanti süresi: **2 yıl**
Kalite belgeleri: **TS EN 527-1**
Öne çıkan teknik özellikler: **Özel teknikle üretilen eğimli tabla kenarları, metal epoksi şeritlere sahip ahşap ayaklar, etajer/keson eklentisi**

Brick // Dış Mekân Aydınlatma



Koleksiyon/Seri adı: **Simes The Structural Light**
Üretici: **Simes**
Dağıtımçı: **TEPTA Aydınlatma**
Tasarımçı: **Paolo Rizzato**
Ebat seçenekleri: **55x250x120 mm**
Renk seçenekleri: **Beyaz**
Ödüller: **IF Design Award 2019, Good Design 2018**
Öne çıkan teknik özellikler: **Tuğla cephelerin içine gömülebilen uzun ömürlü blok cam gövde; tuğlanın formu, ölçüleri, direnç ve esneklik nitelikleri ile yüksek kamuflaj özelliği**

Equal // Çanak Lavabo



Üretici/Dağıtımçı: **VitrA**
Tasarımçı: **Claudio Bellini**
Ebat seçenekleri: **43x60x80 cm**
Renk seçenekleri: **Beyaz**
Garanti süresi: **10 yıl**
Kalite belgeleri: **CE**
Öne çıkan teknik özellikler: **Ölçü ve kullanım çeşitliliği, VitrA Clean uygulaması sayesinde kolay temizlenme özelliği; metal elemanlar ile oluşturulabilen çok sayıda fonksiyonel seçenek (havluluk, raf, ayna vb.)**

MATTPLUS // Ahşap Bazlı Levha



Üretici: **Kastamonu Entegre Ağaç San. Tic. A.Ş.**
Ebat seçenekleri: **2100x2800 mm**
Renk seçenekleri: **Kutup beyaz, porselen beyaz, luna, antrasit, piyano siyah, merlo, berry, deep, latte, kaşmir, buz gri**
Kalite belgeleri: **CE, E1, TS EN 13986**
Öne çıkan teknik özellikler: **Dekoratif, ekstra mat yüzeyli, yüksek çatlama ve çizilme direnci, yüksek parmak izi dayanımı**



bi_özet
[gayrimenkul]

Gayrimenkul sektörünün özeti

www.biozetgayrimenkul.com

Sayı 8, Ağustos-Ekim 2019

Yayın Yönetmeni:
Banu Binat
Yayın Koordinatörü:
Neslihan İmamoglu
Yazı İşleri: **K. Bilge Erdem,**
Sibel Senyücel
editor@bi-ozet.com

Tasarım&Uygulama:
Gül Dönmez
Baskı:
Dünya Süper Veb Ofset A.Ş.
100. Yıl Mahallesi 34204
Bağcılar/İstanbul

Reklam&İletişim:
Müşteri İlişkileri Yönetmeni:
Teoman Coşkun
Müşteri Temsilcisi:
Ayşegül Tuğtepe

info@binatdanismanlik.com



Binat İletişim & Danışmanlık
Barbaros Bulvarı, Dörtüzlü Çeşme Sok. No:2
Güneş Apt. K:6 D:7 34353 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0 212 259 90 79
www.binatdanismanlik.com

Bu gazete **Binat İletişim & Danışmanlık** tarafından 3 ayda bir yayınlanır.

[ASANSÖR VE YÜRÜYEN MERDİVENLER]

Yürüyen Merdivenlerde ve Asansörlerde Çocukların Güvenliği

Asansör ve yürüyen merdivenlerin kullanımı sırasında dikkat edilmesi gereken hususların yetişkinler kadar çocuklar tarafından da bilinmesi önemlidir.

Günümüzde alışveriş merkezleri, metro ve iş merkezlerinde ulaşımı sağlamak için yürüyen merdiven ve asansörlerin kullanımı kaçınılmaz. Şehir yaşamının birçok noktasında kullanılan yürüyen merdivenler ve asansörler gündelik hayatı kolaylaştırır da yapılması gereken bakımların, periyodik kontrollerin aksatılması ve hatalı kullanımlar ise kaza risklerini beraberinde getirmektedir. Asansör ve yürüyen merdivenlerin kullanımı sırasında dikkat edilmesi gereken hususların yetişkinler kadar çocuklar tarafından da bilinmesi önemlidir. Ebeveynlerin tehlikeler hakkında farkındalığının artması ve çocukları bilgilendirmeleri birçok kazanın önlenmesine yardımcı olacaktır. Yürüyen merdivenler ve asansörlerde kazalar genellikle;

- Yürüyen merdiven giriş ve çıkışlarında yavaş hareket edilip oyalanılmasından (arkadan gelen yolcuların ilerlemesine engel olunduğundan takılıp düşme),
- Yürüyen merdiven el tutamaklarının kullanılmamasından (düşme ve çarpma),

- Yürüyen merdivenlerin dışına doğru sarkmaktan (el, kol veya kafanın yabancı cisimlere çarpması),
- Yürüyen merdiven ile kat arasındaki boşluklardan çocukların sarkmasından,
- Yürüyen merdiven el tutamaklarının üzerine çıkılmasından,
- Bebek ve market arabaları ile yürüyen merdivenlerde seyahat edilmesinden,
- Kat kapısının kabin katta değilken açılmasından veya kapının yeterli dayanıma sahip olmamasından (çarpma anında kuyuya düşme),
- Kapısız kabinlerden (kabin hareket halinde iken kabin ve kuyu duvarı arasına sıkışma),
- Ara katlarda kabin içinde mahsur kalan kişilerin kurtarma yönergele-

- rine uyulmadan bilinçsiz bir şekilde kabinde çıkmaya veya çıkarılmaya çalışmalarından,
 - Kabinin kat seviyesinde değilken kullanılmasından (asansöre giriş ve çıkışta takılmalar),
 - Otomatik kapılı asansörlerde giriş ve çıkış sırasında dikkatli olunmamasından (kullanıcıların sıkışması veya kapıya çarpması),
 - Kapı arasındaki boşluklara el ve ayakların sokulmasından (sıkışma),
 - Asansörün bakımından sorumlu firmanın yeterli donanıma sahip olmayan bir çalışanı tarafından yapılan eksik veya hatalı bakımlardan kaynaklanmaktadır.
- Özellikle yaz aylarında esnek ve kavranması kolay olan terlik, sandalet vb. giye-

- ceklerin kullanımı, yürüyen merdivenlerde kazaları artırıyor. Bu ürünler özellikleri gereği tarak dişleri altındaki ve/veya basamak etrafındaki boşluklara kolayca sıkışabilmektedir.
- Unutmayalım ki kazaların çoğu hatalı kullanımdan kaynaklanmaktadır. Asansör ve yürüyen merdivenlerde güvenlik herkesin sorumluluğundadır. Asansör ve yürüyen merdiven kullanırken kendimizi ve çocuklarımızı güvende tutmak için üzerimize düşeni yapmalıyız.
- Yürüyen merdivende çocukların güvende olması için yapılması gerekenler;
- Çocukların yürüyen merdiven basamaklarına oturmasına izin vermeyin. Parmakları ya da kıyafetleri basamak boşluklarına veya tarak dişlerine sıkışabilir.

- Çocukların el bandıyla oynamasına ya da bandın üzerine çıkmasına asla izin vermeyin.
- Çocukların yürüyen merdiveni tek başına kullanmasına izin vermeyin.
- Çocukların yürüyen merdivenleri ters yöne doğru kullanmasına izin vermeyin.
- Çocukların ayaklarını yürüyen merdivenlerin kenarlarına sürmesine izin vermeyin. Ayak, basamak ve yan panel arasına sıkışabilir ve bu durum ciddi yaralanmalara sebebiyet verebilir.
- Bebek arabasını yürüyen merdivenlerde kullanmayın. Bebek arabalı ebeveynler asansörü kullanmalıdır.
- Yürüyen merdivenlerde çocukların elinden tutulmalıdır ve vücuda yakın durmaları sağlanmalıdır. Özellikle giriş ve çıkışta tarak plaklarının olduğu kısımda dikkatli olunmalıdır.
- Yürüyen merdivenden iner inmez çıkış bölgesinden uzaklaşılmalıdır. Özellikle kalabalık merdivenlerde arkadan gelenlerin acelesi, itmesi ya da çıkışın tıkanması düşmelere neden olabilmektedir.

Asansörlerde çocukların güvende olması için yapılması gerekenler;

- Çocuklar kapılara fazla yaklaşmamalıdır.
- Çocuklar ellerini ya da ayaklarını asla kapı aralığına koymamalıdır.
- Çocuklar kapanmak üzere olan kapıyı asla elleri ya da ayaklarıyla durdurmamalıdır.

Çocuklara acil durumda nasıl davranması gerektiği öğretilmelidir. •

[Liftinstituut'un katkılarıyla]

VitrA

Lüksün yeni tanımı: Hayatı paylaşmak

Plural Koleksiyonu, Terri Pecora tarafından VitrA için tasarlandı.

